









Untersuchungen

zur

Deutschen Staats- und Rechtsgeschichte

herausgegeben

von

Dr. Otto Gierke

Professor der Rechte an der Universität Berlin

93. Heft

Grunderwerb und Treuhand in Lübeck

von

Dr. jur. Otto Loening

Breslau

Verlag von M. & H. Marcus

[illegible]

Verlag von **M. & H. Marcus** in **Breslau** XIII, Kaiser-Wilhelmstr. 8

Untersuchungen zur Deutschen Staats- und Rechtsgeschichte

Herausgegeben von Prof. Dr. Otto Gierke [Berlin]

Die Hefte, bei denen der Preis in [ ] steht, werden einzeln nicht mehr abgegeben.

1. **Winter**, Georg: Geschichte des Rates in Strassburg von seinen ersten Spuren bis zum Statut von 1263 . . . 2,40 Mk.
2. **Jastrow**, Ignatz: Zur strafrechtlichen Stellung der Sklaven bei Deutschen und Angelsachsen . . . 2,40 Mk.
3. **Fipper**, C.: Das Beispruchsrecht nach altsächsischem Recht . . 2,80 Mk.
4. **Beldamus**, Alfred: Das Heerwesen unter den späteren Karolingern 2,40 Mk.
5. **Berner**, Ernst: Zur Verfassungsgeschichte der Stadt Augsburg vom Ende der römischen Herrschaft bis zur Kodifikation des zweiten Stadtrechts im Jahre 1276 . . . 4,00 Mk.
6. **Hertz**, Gustav: Die Rechtsverhältnisse des freien Gesindes nach den deutschen Rechtsquellen des Mittelalters . . . 2,40 Mk.
7. **Gierke**, Otto: Johannes Althusius und die Entwicklung der naturrechtlichen Staatstheorien . . . [3,00 Mk.]
   2. Ausgabe (1902) Broschiert 9 Mk., gebunden 10 Mk.
8. **Rosin**, Heinrich: Die Formvorschriften für die Veräusserungsgeschäfte der Frauen nach langobardischem Recht . . . [3,00 Mk.]
9. **Hermann**, E.: Das Hausmeieramt ein echt germanisches Amt . . 2,80 Mk.
10. **Hermann**, E.: Über die Entwicklung d. altdeutsch. Schöffengerichts 6,80 Mk.
11. **Domke**, Waldemar: Die Virilstimmen im Reichs-Fürstenrat von 1495 bis 1654 . . . 3,60 Mk.
12. **Stammler**, Carl: Das Recht des Breidenbacher Grundes. Mit ungedruckten Urkunden und Schöffensprüchen . . . 3,60 Mk.
13. **Mather-Landsberg**: Johannes Urbach . . . 1,80 Mk.
14. **Pappenheim**, Max: Launegild und Garethinx. Ein Beitrag zur Geschichte des Germanischen Rechts . . . 2,40 Mk.
15. **Schmidt**, Friedr. Gust. Ad.: Handelsgesellschaften in den deutschen Stadtrechtsquellen des Mittelalters . . . [2,60 Mk.]
16. **Dargun**, Lothar: Mutterrecht und Raubehe und ihre Reste im germanischen Recht und Leben . . . 4,00 Mk.
17. **Hermann**, E.: Die Ständegliederung bei den alten Sachsen und Angelsachsen . . . 4,00 Mk.
18. **Schmidt**, Art. Benno: Die Grundsätze über den Schadensersatz in den Volksrechten . . . 2,00 Mk.
19. **Hammer**, Otto: Die Lehre vom Schadensersatze nach dem Sachsenspiegel und den verwandten Rechtsquellen . . . 3,00 Mk.
20. **Hermann**, E.: Die Grundelemente der altgermanischen Mobiliarvindikation . . . 5,00 Mk.
21. **Schmidt**, Art. Benno: Das Recht des Überhangs und Überfalls. Eine rechtsgeschichtl. u. rechtsvergl. Studie aus dem Gebiete der Nachbarrechte . . . 4,00 Mk.
22. **Koehne**, Carl: Die Geschlechtsverbindungen der Unfreien im fränkischen Recht . . . [1,20 Mk.]
23. **Reinhold**, F.: Verfassungs-Geschichte Wesels im Mittelalter . . 3,20 Mk.
24. **Köhler**, Carl: Das Verhältnis Kaiser Friedrichs II. zu den Päpsten seiner Zeit mit Rücksicht auf die Frage nach der Entstehung des Vernichtungskampfes zwischen Kaisertum und Papsttum . . . 2,00 Mk.
25. **Opet**, Otto: Die erbrechtliche Stellung der Weiber in der Zeit der Volksrechte . . . 2,40 Mk.
26. **Hübner**, Rudolf: Die donationes post obitum und die Schenkungen mit Vorbehalt des Niessbrauchs im älteren deutschen Recht . . . 4,00 Mk.

Fortsetzung 3. Umschlagseite!

Grunderwerb und Treuhand in Lübeck

von

Dr. jur. Otto Loening

Untersuchungen

zur

Deutschen Staats- und Rechtsgeschichte

herausgegeben

von

Dr. Otto Gierke

Professor der Rechte an der Universität Berlin

93. Heft

Grunderwerb und Treuhand in Lübeck

von

Dr. jur. Otto Loening

Breslau

Verlag von M. & H. Marcus

1907

Grunderwerb

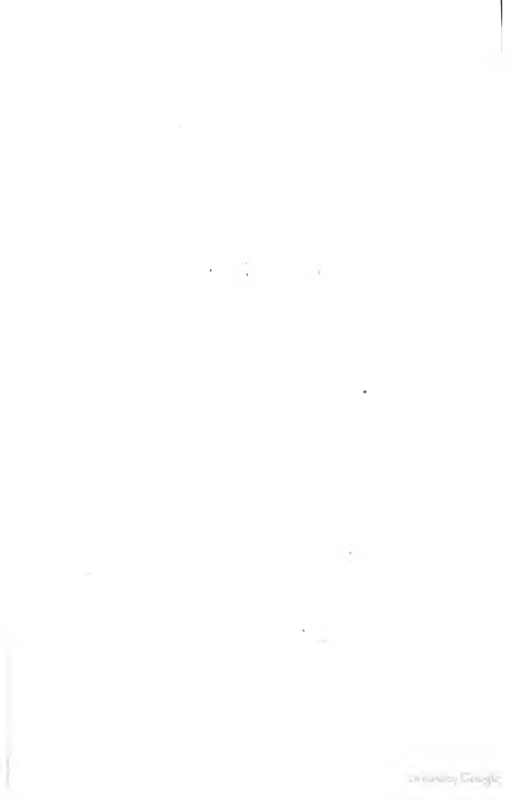
und

Treuhand in Lübeck

von

Dr. jur. Otto Loening

Breslau
Verlag von M. & H. Marcus
1907



Inhalt

Vorwort

Wenn die vorliegende Arbeit den Titel „Grunderwerb und Treuhand in Lübeck“ trägt, so entspricht der Inhalt der Arbeit dem Titel nicht vollständig. Es kam bei der Arbeit hauptsächlich darauf an, zu zeigen, wie im mittelalterlichen Lübeck das Institut der Treuhänder beim Erwerbe von Rechten an Liegenschaften durch Nichtbürger zur Anwendung gelangt ist. Hiervon ausgehend sind einerseits alle Fälle ausgeschieden, in denen das Institut der Treuhand bei Lübecker *Bürgern* zur Anwendung gelangte, so namentlich die Fälle, in denen Treuhänder für abwesende Lübecker Bürger bestellt wurden. Andererseits beschränkt sich die Arbeit nicht nur auf die Anwendung der Treuhänder beim Erwerbe von Liegenschaften, sondern gemäss der geschichtlichen Entwickelung sind auch die Fälle berücksichtigt worden, in denen Treuhänder bei dem Erwerbe von Rechten an Liegenschaften vorkommen. Die Arbeit befasst sich aber nicht nur mit dem Institute der treuen Hand, sondern auch mit der Gesetzgebung bezüglich der Beschränkungen, denen die Nichtbürger in Lübeck beim Erwerbe von Liegenschaften und Rechten an Liegenschaften unterlagen. Die Entwickelnng dieser Gesetzgebnng musste dargestellt werden, denn die städtische Treuhand lässt sich nur aus dieser Gesetzgebnng heraus verstehen.

Nur das Recht des mittelalterlichen Lübecks ist berücksichtigt worden. Die spätere Entwickelung, die im revidierten Stadtrechte zu einem gewissen Abschlusse gelangte, hat das Institut der Treuhänder wieder zu beseitigen gesucht. Mag diese Gesetzgebung auch in mancher Hinsicht von Interesse sein, für die juristische Konstruktion des Verhältnisses der treuen Hand kommt sie nicht in Betracht; sie ist daher auch nicht behandelt worden.

Die erste Abteilung des Urkundenbuches der Stadt Lübeck ist mit Lüb. Urkb., die zweite Abteilung mit Lüb. Urkb. Abt. II. bezeichnet worden.

Otto Loening

§ 1.

Einleitung.

Es ist bereits mehrfach darauf hingewiesen worden,[1] dass im Mittelalter das Institut der Treuhänder oder Salmannen in den Städten beim Grundeigentnmserwerb eine gewisse Rolle gespielt hat. Die Treuhänder dienten in den Städten dazu, bestimmten Personenklassen den Erwerb von Grundeigentum zu ermöglichen. Wir finden diese Anwendung der alten Salmannen in vielen mittelalterlichen Stadtrechten[2], auch das Rechtsbuch nach Distinktionen erwähnt sie.[3] In neuester Zeit sind von Beyerle die Constanzer Grundeigentumsurkunden einer privatrechtsgeschichtlichen Untersuchung nnterzogen worden, wobei besonders der Gegensatz des freien Eigentumes und des ihm zur Seite stehenden Salmannenrechtes hervorgehoben und eingehend behandelt worden ist. Von Grund auf hat Beyerle das städtische Salmannenrecht für Constanz beleuchtet. Er kommt dabei zu folgendem Resnltat: „Wer nicht Bürger ist, kann freies Grundeigentum innerhalb der Mauern von Constanz nur unter Zuhülfenahme von Constanzer Bürgern als Salleuten erwerben". Schon dieser Satz zeigt mit Deutlichkeit, welchen Gang die Untersuchung Beyerles eingeschlagen hat. Nicht nur die privat-

---

[1]) Stobbe, Ueber die Salmannen (Zeitschrift für Rechtsgeschichte Bd. VII. S. 405 fg.) S. 431 fg. Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechts Bd. I. (1885) S. 223. Beyerle, Grundeigentnmsverhältnisse und Bürgerrecht im mittelalterlichen Constanz Bd. I. (1900): Das Salmannenrecht, vgl. auch O. Gierke, Grundzüge des deutschen Privatrechts in der Encyklopädie der Rechtswissenschaft von v. Holtzendorff-Kohler (6. Aufl.) Bd. I. S. 452. v. Schulte, Lehrbuch der deutschen Reichs- und Rechtsgeschichte (6. Aufl. 1895) S. 457 Note 11. H. Lammer, Das Recht der treuen Hand (Diss. Würzb. 1875). Koher, Das Salmannenrecht und die Juden (Bd. I Heft 3 der von Beyerle herausgegebenen „Deutschrechtliche Beiträge").

[2]) Vgl. Stobbe a. a. O. S. 432 fg. Beyerle a. a. O. S. 29 fg.

[3]) Rb. n. Dist. (herg. von Ortloff 1836) I. 48, 4.

rechtliche Seite des Institutes der Treuhänder, sondern auch seine verfassungsgeschichtliche Bedeutung will Beyerle an der Hand der Constanzer Urkunden beweisen. Beyerle hat sich in seinen Untersuchungen auf Constanz allein beschränkt. Es mag im folgenden der Versuch gewagt werden, auf Grund der bisher veröffentlichten Lübecker Urkunden das Institut der Treuhänder bezüglich der Grundeigentumsverhältnisse zu beleuchten. Gerade in Lübeck hat dies Institut eine besondere Rolle gespielt, ja man hat sich der Treuhänder sogar so häufig bedient, dass das revidierte Lübecker Stadtrecht vom Jahre 1586 in Buch I Titel II Artikel 5 es für nötig erachtete, hiergegen einzuschreiten und die Zuschreibungen von Grundstücken zu treuen Händen im Oberstadtbuch zu verbieten. Eine Untersuchung über die Treuhänder im Lübischen Recht bezüglich des Grundeigentumserwerbes mag trotz der eingehenden Arbeit Beyerles gerechtfertigt sein, wenn man die verschiedene Entwicklung der Grundeigentumsübertragung in Lübeck und Constanz und die Entwicklung der Stadtbücher in Lübeck ins Auge fasst. Selbstverständlich werden sich trotz dieser Verschiedenheiten für das Recht beider Städte einige gemeinsame Rechtssätze und gemeinsame Gesichtspunkte ergeben; andere dagegen werden verschieden sein. Wir werden sehen, dass das Institut der Treuhänder in Lübeck im wesentlichen denselben Zwecken diente wie in Constanz, dass sich aber gerade in verfassungsgeschichtlicher Hinsicht doch mancherlei Verschiedenheiten zeigen. Worauf diese andere Gestaltung in beiden Rechten beruht, wird im Laufe der Darstellung sich ergeben. —

Auf die ältere Gestaltung der Treuhand und des Salmannenrechtes soll hier nicht näher eingegangen werden. Sie hat für das Lübische Recht weniger Bedeutung. Es mag genügen, wenn auf die Ausführungen Beyerles[1]) verwiesen wird. Uns beschäftigt allein das neuere Salmannenrecht, wie es uns im mittelalterlichen Lübecker Stadtrecht entgegentritt. Vorerst die privatrechtliche Seite des Institutes. Hier ist es vor allem Stobbe,[2]) der sich eingehend mit dem neuen Salmanuenrecht

[1]) Beyerle a. a. O. S. 11 fg. und die dort Angeführten, bes. Heusler a. a. O. Bd. I. S. 215 fg.

[2]) Stobbe a. a. O. S. 431 fg.

beschäftigt hat. Er geht davon ans, dass einige Klassen von Personen eines Vertreters bedurft hätten, um Erwerbsfähigkeit für Grundeigentum zu erlangen. Diese mangelnde Eigenschaft hätten derartige Personen nur dadurch erlangen können, dass sie mit einer anderen in dieser Beziehung vollkommenen Person zusammen das Eigentnm oder sonstige Rechte am Grundstück erwarben. Diese Gemeinschaft habe dem Vertreter nach innen weder Eigentum noch sonstige Befugnisse erteilt. Nur nach aussen sei er in denjenigen Beziehungen als berechtigt erschienen, in welchen die Rechtsfähigkeit des Vertretenen einer Ergänzung bedürftig war. Der Vertretene sei in seinen Dispositionen über das Grundstück unbeschränkt gewesen und der Treuhänder habe ohne spezielle Vollmacht des Vertretenen keine Veräusserung vornehmen können. Der Treuhänder sei nur scheinbar Eigentümer gewesen, hätte daher auch nicht derjenigen öffentlichen Rechte teilhaftig sein können, welche vom Grundbesitz abhängig waren, obwohl er die öffentlichen Lasten zu tragen gehabt habe. Stobbe unterscheidet also zur Erklärung des Rechtsverhältnisses zwischen der Stellung dem Vertretenen, d. h. nach innen, und Dritten gegenüber.[1] Nach innen sei der Treuhänder nicht Eigentümer, nach aussen dagegen übe er die Eigentumsrechte aus. Diese Auffassung der Rechtsverhältnisse ist aber, wie schon Beyerle[2]) nachweist, inkonsequent. Einmal giebt Stobbe dem Treuhänder nach aussen hin die Stellung eines Eigentümers, das andere Mal stellt er den Satz auf, dass nur beide zusammen zur Veräusserung des Grundstückes berechtigt seien. Dies verträgt sich aber nicht mit einander. Daher konstruiert auch Beyerle) das Rechtsverhältnis anders. Nach ihm hat sich die alte Treuhand in ein Verhältnis der gesamten Hand verwandelt, bei welchem lediglich nach innen die Rechte nicht gleichmässig verteilt seien. Weder der Vertretene, noch der Salmann könnten daher allein für sich handeln; nach aussen hin erschienen mehrere Personen für dasselbe Grundstück als berechtigte Subjekte. Das Stadtrecht selbst habe die Rechtsmacht des einen Gesamthänders, des Salmannes, auf die Mitwirkung bei Veräusserungen und anderen

---

1) Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts, Bd. II. (3. Aufl.) S. 297.
2) Beyerle a. a. O. S. 32 fg. Beyerle a. a. O. S. 34.

dinglichen Verfügnngen über das Grundstück kraft Gewohnheitsrechtes beschränkt und dem berechtigten Trengeber alle Nntzungen am Gute überlassen. Hierin sei lediglich eine obrigkeitlich übernommene Garantie dafür zn sehen, dass der Salmann seine Gesamthandsberechtigung nicht zu Ansprüchen auf die Nutznng des Grundstückes ansdehnen werde. Daher sei auch das salmannische Eigen nicht seinem Werte nach über das vollfreie Eigen gestellt. Und da nur vollfreies Eigen politische Rechte gewähre, so habe auch das salmännische Eigen weder dem Salmann noch dem Berechtigten die Grundlage znm Erwerb des Bürgerrechtes bieten können.[1]) In wie weit diese Sätze für das Constanzer Salmannenrecht zutreffen, darauf soll hier nicht näher eingegangen werden. Für die lübischen Verhältnisse treffen sie, wie sich aus den weiteren Ausführungen ergeben wird, nicht zn. Von einem Verhältnis zur gesamten Hand kann beim Lübecker Treuhänder keine Rede sein.

Rehme,[2]) der sich ebenfalls eingehend über die Zuschreibungen zn treuen Händen im Lübecker Oberstadtbuch äussert, kommt zn folgendem Ergebnis: Eigentümer sei nicht die im Oberstadtbnch eingetragene Person gewesen, obwohl die Auflassung an sie geschehen sei, sondern der Nicht-Bürger.[3]) Daher sei auch nnr der Nicht-Bürger allein znr Veräusserung befugt gewesen. Die öffentlich-rechtlichen Verpflichtnngen dagegen, wie namentlich die Schosspflicht, hätten auf dem eingetragenen Eigentümer geruht.[4]) Danach scheint Rehme für Lübeck auch die Theorie der Gesamthand zu verwerfen. Rehme spricht sich allerdings über die privatrechtliche Constrnktion des Institutes nicht weiter ans.

Versnchen wir zunächst an der Hand der Quellen einen Ueberblick darüber zu gewinnen, in welchen Fällen in Lübeck die Treuhänder im Liegenschaftsrecht Verwendnng fanden. Indem wir uns Beyerle anschliessen, untersuchen wir die Fälle nach drei Richtungen hin, nach dem persönlichen, sachlichen nnd örtlichen Anwendungsgebiet der Treuhand.

[1]) Beyerle a. a. O.

[2]) Rehme, Das Lübecker Oberstadtbuch (1895) S. 202 fg.

[3]) Rehme a. a. O. S. 204.

[4]) Vgl. auch Heusler, a. a. O. Bd. I. S. 223. Hartwig, Der Lübecker Schoss (in dem 6. Heft des XXI. Bandes der Staats- und sozialwissenschaftlichen Forschungen herg. von Gustav Schmoller) S. 84.

I. Persönliches und sachliches Anwendungsgebiet.

§ 2.

a) Geistliche.

Für Constanz ist Beyerle[1]) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Salmann als Mittel aufgefasst wird, um allen Nichtbürgern den Erwerb von Grundbesitz in der Stadt zu ermöglichen. Beyerle rechnet unter die Nichtbürger alle diejenigen, die nicht Vollbürger sind, also nicht nur Geistliche und Fremde, sondern auch die, wie er sie nennt, eingesessenen Nichtbürger, die Handwerker, ferner Juden[2]) und Frauen. Also auch Personen, die an und für sich zur Bürgergemeinde gehörten, die aber nicht das Vollbürgerrecht besassen, mussten sich beim Grundeigentumserwerb eines Salmannen bedienen. Hierin sieht Beyerle gerade den in dem Salmannenrecht liegenden Grundgedanken. Und er will aus ihm weitgehende Schlüsse auf das ganze städtische Wesen in Constanz ziehen. Dabei ist allerdings hervorzuheben, dass Beyerle sich wohl bewusst ist, dass seine Ausführungen sich nur auf Constanz beziehen, dass sie Allgemeingültigkeit nicht beansprnchen.[3]) Und hier setzt auch der Unterschied des Constanzer nnd des Lübecker Salmannenrechtes ein, ein Unterschied, der allerdings die von Beyerle aufgestellte Theorie für Constanz nicht im Mindesten angreift. Denn, wie wir sehen werden, folgt diese ganze Verschiedenheit in dem persönlichen Anwendnngsgebiet aus der verschiedenen Gestaltnng der Verfassung in Constanz nnd in Lübeck. Allerdings galt in Lübeck anch der Satz, dass nur derjenige Vollbürger war, der freien Grundbesitz in Lübeck hatte. In Lübeck konnte aber jeder in den Kreis der Vollbürger eintreten, abgesehen von Fremden und der Geistlichkeit. Es kann meines Erachtens nicht davon die Rede sein, dass in Lübeck das Salmannenrecht „recht

---

[1]) Beyerle a. a. O. S. 66 fg.

[2]) Für Lübeck kommen die Juden nicht in Betracht, da sich fast keine Juden in Lübeck aufhielten. Vgl. Carlebach, Geschichte der Juden in Lübeck und Moisling 1899.

[3]) Beyerle a. a. O. S. 1 u. 2.

eigentlich der Träger der Geschlechtsherrschaft" war.[1]) In Lübeck galt nicht der Satz, dass nur derjenige Bürger werden konnte, der freies Eigentum innerhalb der Stadt besass. Hier musste jeder Bürger werden, der seinen Aufenthalt in Lübeck ständig nehmen wollte. Das sprechen die Lübecker Statuten ganz deutlich aus. In ihnen heisst es:

„So wellic man cnmpt innnse stat mit sineme wine ofte
„mit sinen kinderen dhe mach dar inne wesen dre
„manede blift he dar leng inne he schal unse bnrschap
„winnen dat schal auer stan in den ratmannen weder
„se eme de burschap gunnen ofte nicht".[2])

Jeder Neuangekommene, der sich länger als drei Monate in Lübeck aufhielt, musste um die Erteilung des Bürgerrechtes einkommen.[3]) Selbst Kinder, die nach lübischem Rechte noch nicht volljährig waren,[4]) mussten, soweit sie Fremde waren und das 12. Lebensjahr erlangt hatten, um die Erteilung des Bürgerrechtes nachsuchen.[5]) Mit der Erteilung des Bürgerrechtes waren die Betreffenden aber immerhin noch nicht in den Kreis der Vollbürger aufgenommen. Sie gehörten zwar znr Bürgergemeinde, standen im Schutze der Stadt, ihnen standen im allgemeinen die Rechte und Pflichten der Bürger Lübecks zu. Nur einzelne, allerdings sehr wichtige und einflussreiche Rechte und Pflichten wurden ihnen, wie allen, die man unter den Namen Einwohner zusammenfasst, nicht gewährt. Es geht nicht an, wie es Beyerle für Constanz nachgewiesen hat, die Einwohner, überhaupt die Nichtvollbürger, in Lübeck den Gästen, d. h. den Fremden gleichznstellen. In der Litteratnr wird dies allgemein vielfach getan.[6]) Für Lübeck spricht nichts für

[1]) Beyerle a. a. O. S. 9 u. 66 fg.

[2]) Hach, Das alte Lühische Recht (1839) II. 180 vgl. III. 233. II. 232.

[3]) Vgl. Frensdorff, Die Stadt- und Gerichtsverfassung Lübecks (1861) S. 192.

[4]) Nach Lühischem Rechte trat die Mündigkeit mit dem vollendeten 18. Lebensjahr ein: Hach II. 101. 102. I. 88. Pauli, Abhandlungen aus dem lühischen Recht III. S. 194 fg. Hartwig a. a. O. S. 20.

[5]) Hach II. 232. Bürgersöhne branchten dies erst mit erlangter Mündigkeit zu thun. Hach II. 232 Note 3. Rev. Statuten I. 2, 7. Vgl. Frensdorff a. a. O. S. 192.

[6]) Vgl. z. B. R. Schroeder, Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte (3. Aufl. 1898) S. 623. Vgl. dagegen Rehme a. a. O. S. 199 Note 25.

diesen Satz.[1]) Und gerade die nns hier interessierenden Sätze des Lübecker Rechtes über den Erwerb von Grundeigentum sprechen nur von Fremden und der Geistlichkeit und einigen anderen Personen. Nirgends wird bezeugt, dass diejenigen Mitglieder der Bürgergemeinde, die zwar Bürgerrecht hatten, aber nicht zu den Vollbürgern gehörten, von dem Erwerb von Grnndeigentum ausgeschlossen waren. Der Besitz von Grundeigentum war in Lübeck nicht Voraussetzung zur Erlangung des Bürgerrechtes überhanpt, sondern lediglich Voraussetzung für das Vollbürgerrecht. Wer kein Grundeigentum besass, konnte die wichtigsten öffentlich rechtlichen Rechte und Pflichten nicht ausüben. Nur der Besitz von Liegenschaften zu vollfreiem Eigentum innerhalb der Stadt gewährte die Möglichkeit in den Rat gewählt zu werden.[2]) An den Besitz von Liegenschaften knüpfte sich die Pflicht zum Erscheinen im echten Ding;[3]) nur der Besitz von Liegenschaften gewährte die volle Zeugenfähigkeit.[4]) Prinzipiell konnte aber Jeder, sobald er zur Bürgergemeinde gehörte, Liegenschaften zu vollfreiem Eigentum erwerben. Hierin besteht also der Unterschied von dem Constanzer Recht. Dort konnte nach Beyerles Ausführungen überhaupt nur der Vollbürger Grundeigentum erwerben, nur wer zu den „Geschlechtern“ gehörte, konnte daher Vollbürger sein. In Lübeck dagegen bildete der Grundbesitz zwar eine Voraussetzung für die Geltendmachung wichtiger öffentlicher Rechte, der Grundbesitz war aber rechtlich nicht an die Zugehörigkeit zu den „Geschlechtern“ geknüpft. Nur rein tatsächlich waren auch die Nicht-Vollbürger vom Erwerb des Grundbesitzes aus-

---

Rudorff, Zur Rechtsstellung der Gäste im mittelalterlichen städtischen Prozess (Gierke, Untersuchungen zur deutschen Staats- nnd Rechtsgeschichte Heft 88) S. 5. Pauli, Lübeckische Zustände im Mittelalter Bd. I. S. 65 fg.

[1]) Vgl. auch Hach I. 110 111. 113—115. Rev. Statuten I. 2, 5. vgl. auch Mevius, Commentarii in jus Lubecense (1664) ad. h. a.

[2]) Ratsordnung Heinrichs des Löwen ca. 1163 (Lüb. Urkb. I. Nr. 4): „vnde dhe hebbe torfacht egen hinnen dher muren . .“ Vgl. Hach S. 171. Pauli, Abh. I. S. 15. Frensdorff a. a. O. S. 40. Ueber den Begriff von „torfachtegen“ vgl. Pauli, Abh. I. S. 19 fg. Frensdorff a. a. S. 84 Note 27.

[3]) Hach I. 2. Vgl. Frensdorff a. a. O. S. 40. Panli, Abh. I. S. 15. Vgl. auch Lüb. Urkb. I. Nr. 32 S. 39.

[4]) Hach I. 67 cf. I. 68. Lüb. Urkb. VIII. Nr. 620 S. 665. Pauli, Zustände Bd. III. S. 65 fg.

geschlossen. Verwehrt war der Erwerb von Grundbesitz nur einzelnen Klassen, nämlich a) der Geistlichkeit, b) den Fremden, den Gästen, und c) den Rittern und Hoflenten. Was zunächst a) die Geistlichkeit anbelangt, so stellen schon die ältesten Lübecker Statuten folgenden Satz auf:

„Nemini siquidem licet immobilia id est torfachteigen „conferre ecclesiis quin ea nendat pro argento et illud „conferat ecclesiis. quo hoc infregerit. X. marcas argenti „componet." [1])

Dadurch war jedoch nicht jeder Grnndbesitz innerhalb der Stadtmauern in den Händen der Geistlichkeit ausgeschlossen. Wie in allen Städten so muss man auch in Lübeck innerhalb der Stadt zwei Gebiete trennen. Einmal das eigentliche Stadtgebiet, das unter der Verwaltung nnd Gerichtsbarkeit der Stadt stand, und das Gebiet, das der geistlichen Jurisdiktion unterlag. Bekanntlich ist Lübeck durch den Grafen Adolf II. von Schauenburg im Jahre 1143 gegründet. Es ging jedoch sehr bald in die Hände Heinrichs des Löwen über. Unter seiner Regierung wurde das Domkapitel gegründet.[2]) Bei der Gründung des Domstiftes wies Heinrich der Löwe dem Bischof Bauland für die Kirche und für den Bischofssitz, sowie für Wohnnngen der Domherren an.[3]) Und in einem Privileg vom Jahre 1164 befreite er die Domherren Lübecks von allen Bürgerlasten,[4]) sicut servi dei plena gaudeant immunitate et uacatione, wie es in dem Privileg heisst. Damit war das Domkapitel von der Bürgergemeinde eximiert nnd bildete innerhalb dieser Gemeinde eine besondere Gemeinde mit ihren eigenen kirchlichen Rechten.[5]) Uebrigens war das dem Domkapitel gehörige Areal im 13. Jahrhundert ziemlich gross. Das ganze grosse Gebiet zwischen Trave, Marlesgrube, Klingenberg, Mühlenstrasse und Mühlenteich gehörte damals zu dem der kirchlichen Jurisdiktion nnterworfenen Ge-

---

[1]) Hach I. 26.

[2]) Hoffmann, Geschichte der freien und Hansastadt Lübeck (1889) S. 15 fg. 19.

[3]) Helmoldi Chronica Slavorum (Mon. Germ. Hist. Script. Bd. XXI.) Lib. I. cap. 89 vgl. Pauli, Abh. IV. S. 9. Hartwig a. a. O. S. 9.

[4]) Lüb. Urkb. Abt. II. Bd. I. Nr. 7 S. 10. Vgl. Hartwig a. a. O. S. 9. S. 52.

[5]) Hartwig a. a. O. S. 52.

biet.[1]) Dasselbe, was für die Domkirche galt, galt aber auch für die übrigen Stadtkirchen und Kapellen.[2]) Alle diese Kirchen mit ihren Gebieten unterstanden nicht dem Stadtrecht. Denn dies war nur „ab omnibus personis laicalibus“ zu beobachten.[3]) Ausserhalb dieses exempten Gebietes aber sollte die Kirche kein städtisches Gebiet erwerben dürfen. Der Wortlaut der oben citierten Bestimmung des lateinischen Codex, die übrigens älter ist als das Codex selber,[4]) verbietet bei Strafe von 10 Mark Silber[5]) „immobilia id est torfachteigen conferre ecclesiis“. Unter „ecclesia“ hat man nicht nur Kirchen, sondern jede kirchliche Anstalt zu verstehen, so dass diese Vorschrift auch für die Uebereignung von Liegenschaften an Klöster[6]) gilt.[7]) Es folgt dies auch aus dem Zweck der ganzen Bestimmung und aus einer Eintragung in das Wettebuch. Hier heisst es:

„Item Johannes Cruze X mr. arg. nichil dimittetur, „pro eo quod concessit domum suam monachis et posuit „pro eis“.[8])

In zweierlei Hinsicht bedarf jene Bestimmung des ältesten Stadtrechtes noch einer Erklärung. Einmal nämlich, was be-

[1]) Brehmer, in der Zeitschrift des Vereins für Lübeckische Geschichte und Altertnmskunde Bd. V. S. 128.

[2]) Die Stadtkirchen waren folgende: Jacobi, Mariae, Petri, Nicolai und Egidii. An Kapellen bestanden drei gesonderte, nämlich St. Clemens, St. Gertrud und St. Johannis. Vgl. Hartwig a. a. O. S. 52. Hoffmann a. a. O. S. 24 fg., S. 93 fg.

[3]) Hach a. a O. S. 170 (Vorrede zum Codex von 1240).

[4]) Frensdorff, Das lübische Recht nach seinen ältesten Formen S. 80. Frensdorff, Verfassung S. 133. Hartwig a. a. O. S. 70.

[5]) Vgl. Pauli, Ueber die ursprüngliche Bedeutung der ehemaligen Wette (Zeitschrift des Vereins für lübeckische Geschichte und Altertumskunde Bd. I. S. 199).

[6]) Im 13. Jahrhundert gab es in Lübeck 3 Klöster: das Johanniskloster (ursprünglich mit Benediktinern, seit 1247 mit Cistercienserinnen belegt), das Burg- oder Maria Magdalenenkloster (Dominikaner) und das Katharinenkloster (Franziskaner). 1502 wurde noch das Annenkloster erbaut. Vgl. Hoffmann a. a. O. S. 23, S. 93 fg. Hartwig a. a. O. S. 52 Note 6.

[7]) Hartwig a. a. O. S. 70. Pauli, Abh. III. S. 5. Abh. I. S. 105. — Hartwig a. a. O. S. 70 meint, dass Rehme diese Vorschrift nicht auf Klöster beziehen will. Davon kann aber keine Rede sein. Rehme spricht allgemein von „ecclesia“.

[8]) Pauli a. a. O. Zeitsch. Bd. I. S. 209, Nr. 44.

dentet hier „immobilia“, nnd dann zweitens, was ist nnter conferre zn verstehen? Rehme[1]) geht davon aus, dass das Verbot auch die Uebereignnng von Renten beträfe. Dies ergebe sich einmal aus der streng durchgeführten Anffassung der Renten als nnbewegliche Sachen[2]) und sodann unmittelbar aus einer Variante, in der ausdrücklich von wicbelde gnd edder erve die Rede ist.[3]) Es ist dem nicht beizustimmen.[4]) Allerdings spricht die älteste Recension dieser Vorschrift[5]) nur von „immobilia“ nnd unter „immobilia“ können neben Grundstücken auch Renten verstanden werden.[6]) An dieser Stelle kann man jedoch nnter „immobilia“ nur Grundstücke verstehen, hier kann es sich nicht nm den erweiterten Begriff „immobilia“, der neben Grundstücken auch Renten in sich begreift, handeln. Das geht darans hervor, dass die ältesten Statnten „immobilia“ mit „torfachteigen“ erklären. Unter torfachteigen werden aber nur Grundstücke, nicht anch Renten verstanden, wie aus der häufigen Gegenüberstellung von Renten als bona censnalia und „torfachteigen“ als bona hereditaria hervorgeht.[7]) Dass aber Kirchen und Klöster tatsächlich im Besitz von Renten und Grnndstücken, die im Stadtgebiet lagen, waren, wird häufig bezengt.[8]) Erst einige Recensionen der Statuten in deutscher Sprache sprechen ein Verbot bezüglich der Renten aus.[9]) Während man über diesen Punkt gestritten hat, herrscht bezüglich der zweiten Frage Einigkeit. „Conferre“ bedeutet

---

[1]) Rehme a. a. O. S. 198. Vgl. Frensdorff, Verf. S. 133.

[2]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 117.

[3]) Hach II. 32 Note 9 und Note 3.

[4]) So schon Hartwig a. a. O. S. 70. Vgl. auch Pauli, Abh. III. S. 280 Note 236.

[5]) Lüb. Urkb. I. Nr. S. 41.

[6]) Rehme a. a. O. S. 117.

[7]) Vgl. Pauli, Abh. I. S. 18. IV. S. 33. Hartwig a. a. O. S. 70.

[8]) Vgl. Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 35, 43, 207. Lüb. Urkb. I. Nr. 469 S. 426, 1284; Nr. 508 S. 462, 1287; Nr. 509 S. 463, 1287 u. s. w.

[9]) Hach II. 122. II. 32. Note 9. II. 124. Vgl. auch Frensdorff, Verf. S. 133. Pauli, Abh. III. S. 5, 280, Abh. IV. S. 32. Hartwig a. a. O. S. 70. Dies führt allerdings auch Rehme (s. Note 3) als Argument für seine Ansicht an. Da jedoch diese Recensionen zweifellos späteren Datums sind als die lateinischen, so kann man m. E. aus ihnen den von Rehme gezogenen Schluss nicht ziehen.

jegliche Uebertragung von Grundbesitz. Also nicht nur „vergeben“, sei es unter Lebenden oder von Todes wegen, sondern es begreift auch das Verkaufen in sich, sogar das Verpfänden.[1]) Bekanntlich sind in Lübeck schon sehr frühe letztwillige Verfügungen anerkannt worden.[2]) Pauli[3]) scheint zu meinen, dass unter „conferre“ das Testieren zu Gunsten von Kirchen nicht fallen könne, da bei Testamenten die Uebertretung der Vorschrift erst nach dem Tode des Erblassers bekannt würde, also auch nicht bestraft werden könne. Aber gerade aus dem von Pauli[4]) selbst angeführten Streit der Stadt mit dem Bischof Burchard geht hervor, dass die Stadt grundsätzlich ein Testament über Liegenschaften zu Gunsten der Kirche nicht anerkannt hat. Falls Liegenschaften, nicht nur der Erlös für sie, der Kirche letztwillig vermacht wurden, so war dies ebenso ungültig, als wenn die Liegenschaft geschenkt worden wäre. Eine Bestrafung des Testators konnte allerdings nicht eintreten.

Wir sehen also, dass bereits die ältesten Aufzeichnungen des Lübecker Rechtes die Uebertragung von Liegenschaften an Kirchen und Klöster verbieten. Die Uebertretung dieses Verbotes war strafbar, und zwar im Verhältnis sehr hoch strafbar. Der Akt der Uebertragung selber war nichtig. Die älteste Aufzeichnung spricht dies nicht ausdrücklich aus, wohl aber heisst es in dem Codex des Kanzlers Albert von Bardewich von 1294: „so ne schal degift nicht stede bliuen“.[5]) Wohlgemerkt: Das Verbot richtet sich nicht gegen die Kirchen und Klöster. Diese unterstanden der weltlichen Gerichtsbarkeit nicht. Ihnen war der Erwerb von Grund und Boden nicht verboten. Es war ihnen nur unmöglich gemacht, indem das Stadtrecht den Bürgern die Uebertragung des Eigentumes an Liegenschaften und später auch die Bestellung von Renten für Kirchen und Klöster verbot.

---

[1]) Rehme a. a. O. S. 198. Hartwig a. a. O. S. 71. Frensdorff Verf. a. a. O. S. 133.

[2]) Pauli, Abh. III. S. 191.

[3]) Pauli, Abh. III. S. 280. Vgl. auch Hartwig a. a. O. S. 71 Note 1.

[4]) Pauli, Abh. III. S. 281 fg., Zustände Bd. II. S. 24 fg.

[5]) Hach II. 32. Derartige nichtige Veräusserungen kommen im lübischen Recht auch sonst noch vor. Vgl. Hach II. 135. Vgl. auch Pauli, Abh. I. S. 152.

Hand in Hand mit dem Verbot Grundbesitz an Kirchen und an Klöster zu übertragen ging später die Vorschrift, dass auch Geistlichen selber, nicht nur Kirchen, und geistlichen und frommen Anstalten Grundbesitz und Renten nicht zugewendet werden sollten. Ich sage später, denn die ältesten Anfzeichnungen sprechen nur von den Kirchen, der ecclesia als solcher. Aber bereits im Jahre 1247 war allen Klostergeistlichen, Männern und Frauen, verboten worden, neue Wohnungen in der Stadt anzukaufen, ja sie sollten nicht einmal ihre alten verlegen oder grösser machen dürfen.[1]) Der Codex von 1294 geht aber noch weiter. Er bestimmt:

„Dhe ghemene Rat is des to rade worden dat nen
„borghere . . ne schal vor copen en erue papen oder
„gheistlicden luden . . to neghener wis so we dat brecht
„de schal dat erue to voren uor loren hebben vnde dar
„to schal he der stat gheuen viftich mark suluers."[2])

Danach war also die Uebertragung von Liegenschaften[3]) sowohl an Weltgeistliche (papen) als an Klosterinsassen (gheistlicden luden) verboten. Die Uebertretung des Verbotes wurde nicht nur bestraft,[5]) sondern die Liegenschaft selber wurde auch eingezogen. — Durch diese Verbote sollte es unmöglich

---

[1]) Hach II. 243. Vgl. auch Rev. Statut I. 2, 4.

[2]) Hach II. 226.

[3]) Hach II, 226 spricht allerdings nur von „vor copen en erue". Man wird diese Vorschrift aber auch auf alle anderen Uebertragungen von Liegenschaften zu beziehen haben. Vgl. Rehme a. a. O. S. 198. Hartwig a. a. O. S. 72. Es hätte keinen Sinn, wenn nur der Verkauf von Liegenschaften verboten werden sollte. Ein derartiges Verbot würde stets umgangen werden können. Ob allerdings auch die Rentenbestellung, wie Hartwig a. a. O. und wohl auch Rehme a. a. O. meinen, hierunter fällt, will mir bei dem Anfang der Stelle zweifelhaft erscheinen.

[4]) Und zwar ist hier die Busse bedeutend höher normiert (auf 50 Mark Silber), als bei der Veräusserung an Kirchen und Klöster (10 Mark Silber). Vgl. Pauli in Zeitsch. Bd. I. S. 201 fg. Rehme a. a. O. S. 199 sieht darin einen Ausdruck eines jüngeren Rechtszustandes, will diese hohe Busse daher auch bei Veräusserungen an Kirchen angewendet wissen. Hartwig a. a. O. S 73 meint, dass die Busse deswegen so hoch sei, weil in diesem Fall die fromme Gesinnung der Contravenienten keine Berücksichtigung verdient hätte. Letztere Ansicht dürfte jedoch nicht stichhaltig sein; auch hier ist die Veräusserung meistens nur ein Ausfluss aus dem religiösen Sinn der Veräussernden und aus der Anregung der Geistlichen.

gemacht werden, dass der Kirche oder ihren Dienern auf irgend eine Weise Liegenschaften übertragen werden konnten. Nicht nur unter Lebenden, sondern auch von Todes wegen durfte ihnen Grundbesitz, resp. Renten nicht zugewendet werden. Wie verhielt es sich aber mit dem Erbrecht der Geistlichkeit? Eine ausdrückliche Vorschrift, dass Welt- oder Klostergeistliche nach weltlichem Rechte für Liegenschaften nicht erbberechtigt sein konnten, bestand in Lübeck nicht. Die Klostergeistlichen waren aber kraft kanonischen und weltlichen Rechtes von jeglicher Erbfolge ausgeschlossen.[1]) Es handelt sich somit nur um die Weltgeistlichen. Es ist vielfach[2]) die Ansicht aufgestellt worden, dass der Geistliche in Lübeck erbberechtigt in Liegenschaften gewesen sei. Ehe wir jedoch auf diese Frage, sowie auf die Weiterentwicklung der städtischen Verbote bezüglich des Grundbesitzerwerbes durch Kirchen und Geistlichkeit näher eingehen, müssen wir einen Blick werfen auf die Gründe, die die Stadt veranlasst haben, derartige Verbote auszusprechen. Denn nur so lassen sich einzelne, in den Statuten nicht besonders normierte Fälle entscheiden, nur so lassen sich die späteren Bestimmungen des Stadtrechtes verstehen.

Es wird manchmal hervorgehoben, dass die Gesetzgebung Lübecks, wie sie im 13. Jahrhundert in unserer Frage bestanden hat, in der Folgezeit mehrfach gewechselt habe, dass der Rat von Lübeck in der Behandlung des Grunderwerbes durch die Geistlichkeit mehrfach seine Methode geändert habe.[3]) Es ist dies nicht ganz genau. Die Methode ist nicht geändert worden, sie ist nur den veränderten Verhältnissen angepasst. Sehen wir darauf, welches das Endziel aller Verbote, Grundbesitz an die Geistlichkeit zu übertragen, gewesen ist. Es kann meiner Ansicht nach nicht davon die Rede sein, dass die Stadt die Vereinigung von Grund und Boden in der Hand der Geistlichkeit als solcher jemals abhold gewesen ist. Es entsprach nicht dem fromm-religiösen Geist jener Zeit, dass der Rat einer Stadt eine Zuwendung an die Geistlichkeit zu frommen Zwecken

---

[1]) Vgl. **Pauli**, Abhandl. III. S. 10. Vgl. auch **Stobbe**, Beiträge zur Geschichte des deutschen Rechts (1865) S. 167. **Steffenhagen**, Deutsche Rechtsquellen in Preussen (1875) S. 88 Nr. 2.

[2]) **Hartwig** a. a. O. S. 72. **Rehme** a. a. O. S. 201.

[3]) **Rehme** a. a. O. S. 199. **Hartwig** a. a. O. S. 69.

nnd in Folge frommer Gesinnung des Spenders verhindern wollte. Daher war es stets erlaubt, Geld oder andere Mobilien in grossen Mengen der Geistlichkeit zuzuwenden. Daher auch jene Pestimmung, dass zwar nicht ein bestimmter Grundbesitz, wohl aber der baare Wert des Grnndbesitzes an die Kirche vergabt werden konnte;[1]) daher die Vorschrift, dass Liegenschaftsvermächtnisse an Gotteshäuser, bei denen der Verkauf nicht ausdrücklich angeordnet war, zwar gültig sein sollten, der Verkauf der Liegenschaften aber binnen zwei Monaten bewirkt sein musste.[2]) Aus diesen Bestimmungen erhellt, dass die Stadt keineswegs, wie vielfach behauptet wird, die finanzielle Macht der Kirche durch derartige Verbote treffen wollte. Die Ansammlung grosser Vermögen in der toten Hand war nach damaliger Ansicht kein Nachteil. Der innere Grund dieser Verbote ist vielmehr darin zu suchen, dass der Grundbesitz in damaliger Zeit der Massstab für die Ausübung öffentlicher Rechte und Pflichten gewesen ist. Trotzdem Lübeck bereits früh eine Welthandelstadt geworden war, trotzdem hier das Geld in Folge des Handels und des Verkehrs eine ganz andere Rolle als in anderen Städten gespielt hat,[3]) ist es doch nicht das Kapital als solches, das im politischen Leben der Stadt einen massgebenden Einfluss ausgeübt hat. Die Lübecker Stadtverfassung baute sich auf dem Grnndbesitz auf. Der Grundbesitz giebt für die Verwaltnng der Stadt den Ausschlag. Allerdings ist nicht zu leugnen, dass der Grundbesitz in damaliger Zeit auch das Kapital repräsentierte, aber für die Stellung des Einzelnen im Verfassungsleben der Stadt war ausschlaggebend nur sein Besitz an Liegenschaften. Es ist bereits oben[4]) hervorgehoben, welche einflussreichen politischen Rechte, welche bevorzugte Stellnng im Privatrecht der Besitz von Liegenschaften gewährte. Hier sei nur noch daran erinnert, dass anch das ganze Steuerwesen, abgesehen von den Zöllen der Fremden, auf dem Grund-

---

[1]) Hach I. 26. II. 32.

[2]) Lüb. Urkb. Abt. II. Bd. I. Nr. 282. Pauli, Zustände Bd. II. S. 31. Pauli, Abh. III. S. 281 fg.

[3]) Vgl. Pauli, Zust. Bd. I. S. 121 fg. II. S. 98 fg. v. Duhn, Deutschrechtliche Arbeiten (1877) S. 58. f.

[4]) S. oben S. 7.

besitz basierte.[1] Es ist nun klar, dass der Stadt daran gelegen sein musste, die einmal begründeten öffentlich rechtlichen Pflichten zu erhalten. War einmal ein Grundstück zu den öffentlichen Lasten herangezogen, so sollte es nicht ohne weiteres wieder aus dieser Verpflichtung entlassen werden können. Es wäre sonst unter Umständen für die Bürger ein leichtes gewesen, sich den öffentlichen Pflichten, die auf ihrem Grund und Boden ruhten, zu entziehen. Dazu kam aber noch ein weiteres, was ebenfalls bereits oben angedeutet ist. Es ist dies die Stellung der Kirche gegenüber dem Staate. Es ist hier nicht der Ort, auf die Ansprüche der Kirche auf Befreiung von der weltlichen Herrschaft näher einzugehen. Es genügt, wenn hier daran erinnert wird, in wie ausgedehntem Masse die Geistlichkeit die Civil- und Criminalgerichtsbarkeit beanspruchte[2] und wie die Kirche die Uebernahme weltlicher Pflichten, namentlich der Steuerpflicht, grundsätzlich kraft göttlichen Rechtes ablehnte.[3] Dies beanspruchte Steuerprivileg der Kirche sollte nach Anschauung der Kirche nicht nur der Kirche selbst, sondern auch ihren Dienern zu Gute kommen. Während die Kirche mit ihrer Forderung an anderen Orten nicht durchdrang,[4] hat in Lübeck die Kirche ihren Anspruch bis in die Zeit der Reformation formell aufrecht erhalten können.[5]

Von diesem Gesichtspunkt aus ist es zu verstehen, wie die überall auftauchenden Verbote, Grundeigentum an die Geistlichen zu übertragen, sich bilden konnten. Es war eine Existenzfrage für die mittelalterlichen Städte. Man konnte und durfte nicht dulden, dass städtischer Grund und Boden, d. h. Liegenschaften, die bisher unter die Jurisdiktion der Stadt fielen und die zu den städtischen Abgaben herangezogen worden waren,

---

[1]) Vgl. darüber ausführlich die mehrfach citierte Schrift von Hartwig, bes. S. 36 fg.

[2]) Vgl. darüber besonders die Schrift von Friedberg de finium inter ecclesiam et civitatem regundorum judicio quid medii aevi doctores et leges statuerint 1861.

[4]) c. 1, 3 in VI⁰ III. 23; c. 4 in VI⁰ III. 20, vgl. auch Authent. Fried. II. Item nulla communitas (Mon. Germ. Hist. Leg. II. 243), vgl. Friedberg a. a. O. S. 183 fg.

[4]) Vgl Friedberg a. a. O. S. 195 Note 1, S. 201 Note 1.

[5]) Hartwig a. a. O. S. 56 fg.

in die Hände der Geistlichkeit gelangten, ohne dass eine Gewähr dafür geboten worden wäre, dass diese Liegenschaften mitten in den Städten auch weiterhin znm Nutzen der Stadt unter der städtischen Oberaufsicht herangezogen werden konnten. Nicht die Schwächnng der kirchlichen Macht, sondern die Stärkung der städtischen Verwaltnng war das leitende Motiv aller derartigen Verbote. So sehen wir denn auch, dass überall da, wo eine Schwächung der städtischen Macht und der städtischen Befugnisse nicht zn befürchten war, die Geistlichkeit auch in den Besitz von städtischem Grnnd nnd Boden gelangen konnte. Behält man dies im Auge, so wird man von einem Wechsel in der Methode nicht sprechen können. Und nur so wird es anch verständlich, dass trotz der strengen Verbote, Liegenschaften an die Geistlichkeit zu übertragen, sowohl Kirchen und Klöster, als anch einzelne Geistliche als Private häufig im Besitz von städtischen Liegenschaften oder von Renten erscheinen.[1])

Kehren wir nunmehr zu der Frage der Vererblichkeit von Liegenschaften an Geistliche zurück. Es ist zweifellos, dass Weltgeistliche nach lübischem Stadtrecht kraft Erbrechtes in den Besitz von Liegenschaften gelangen konnten. Wir haben Zengnisse,[2]) in denen ausdrücklich hervorgehoben wird, dass die Liegenschaften an die Geistlichen in Folge von Vererbnng gekommen sind. Trotzdem aber kann ich der bereits oben ansgesprochenen Meinung nicht beitreten, dass Liegenschaften ohne weiteres kraft Erbrechtes auf Geistliche übergehen konnten. Es ist dies ein ähnlicher Fall, wie bei dem Erbrecht der Fremden,

---

[1]) Vgl. z. B. für Liegenscbaften im Eigentnm der Kircbe: Mitteilungen des Vereins für Lübeokiscbe Geschichte und Altertumskunde Bd. III. S. 20 Nr. 61. S. 162 Nr. 30 Anm. 1. Lüb. Urkh. VII. Nr. 557 S. 525. — VIII. Nr. 347 S. 397. Nr. 610. IX. Nr. 35 S. 39; — im Eigentnm von Klöstern: Lüb. Urkb. II. Nr. 173 S. 150; VII. Nr. 398 S. 374; VIII. Nr. 664 S. 704. Mitteilnngen III. S. 135 Nr. 12a; S. 145 Nr. 11 Anm. 1; IV. S. 92 Nr. 19—21; — im Eigentum von Geistlicben: Lüb. Urkb. I. Nr. 283 S. 271; Nr. 325 S. 307; Nr. 38 S. 50. Zeitsch. Bd. IV. Nr. 156 S. 234. Lüb. Urkb. Abt. II. Bd. I. Nr. 120 S. 110; — für Renten im Eigentum der Kircbe; Lüb. Urkb. I. Nr. 469 S. 426; Nr. 508 S. 462; Nr. 509 S. 463; II. Nr. 343 S. 295; VII. Nr. 250 S. 231; — von Klöstern: Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 207; Nr. 35; Nr. 43; Nr. 119; — von Geistlichen: Lüb. Urkb. II. Nr. 805 S. 749; VII. Nr. 663 S. 640; VI. Nr. 703 S. 680 u. s. w.

[2]) Vgl. Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 281. Pauli, Abh. I. S. 28 Note 66. Beides sind Eintragungen in das Oberstadtbuch.

auf den wir unten noch zurückkommen werden. Es kann nicht angenommen werden, dass der Fall der Vererbung bei dem Erlass jener Verbote zwecks Uebertragung von Liegenschaften an Geistliche, übersehen worden ist. Es kann m. E. als ausgeschlossen bezeichnet werden, dass die Stadt die Uebertragung nnter Lebenden und von Todes wegen verboten haben sollte, die Vererbung aber zuliess. Gewiss wird der Fall der Vererbung von Liegenschaften an Geistliche nicht allzu selten vorgekommen sein. Wollte man diese Ansnahme machen, so würde dies eine Durchlöcherung des allgemeinen Prinzipes darstellen, die dem allgemeinen Prinzipe wesentlich seine Spitze brach. Ich glanbe, die Lösnng dieser Schwierigkeit liegt in folgendem: Das Erbrecht der Weltgeistlichen bezüglich Liegenschaften war prinzipiell nach dem Stadtrechte anerkannt. Damit aber die städtischen Rechte dadurch nicht geschmälert werden und nicht die Abgaben, der Schoss, für die Stadt in der Folgezeit wegfallen konnten, so mnsste der Kleriker sich bereit erklären, die mit dem Grnndstücke verbundenen Lasten zu tragen, und er musste ferner anerkennen, das Grundstück in der Folgezeit niemals inri ecclesiastico sed iuri seculari perpetue subjacere.[1]) Ausserdem konnte ein ähnliches Verfahren stattfinden, wie bei dem Vermächtnis von Liegenschaften an Kirchen: das Grundstück musste innerhalb einer bestimmten Frist verkauft werden und der erbberechtigte Geistliche erhielt nur den Erlös.[2]) Für eine derartige Lösung spricht anch folgende Stelle im Oberstadtbuche vom Jahre 1295:[3])

> „Notum sit, quod Wedeghe, plebanus de Seveneken, „emit a Sifrido de Bocholte et a Gerardo fratre sno, „filiis suis Hinrico et Thiderico hereditatem, sitam . . . „pertinentem domine Wohben, filie domine Woldeken, „quam eis cor. Cons. resignaverunt, pro qua hereditate „Thidericns de Raceborg, patrnns ipsorum puerorum, in „talliis et in aliis faciet inde jura sua civitati nostre. „Si facti fuerint clerici dicti pueri, haec hereditas „hereditabit super laicos vel ipsa laicis vendetur . . .“

[1]) Lüb. Urkb. II. Nr. 383 S. 330.

[2]) Vielleicht liegt der Stelle Pauli, Abh. I. S. 28 Note 66 ein derartiges Verfahren zu Grunde.

[3]) Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 94.

Wenn auch an dieser Stelle nicht von einer Vererbnng von Liegenschaften an Geistliche gesprochen wird, so geht doch aus ihr hervor, dass selbst dann, wenn ein Eigentümer einer Liegenschaft später zn dem geistlichen Stande übertreten wollte, er seine Liegenschaften an Laien verkaufen musste (vel ipsa laicis vendetnr) oder sie gingen anf seine Erben, soweit sie Laien waren, über (hereditabit super laicos). Aus diesem Verfahren geht meiner Ansicht nach dentlich hervor, dass die Stadt es nicht zugelassen hat, dass städtischer Grund und Boden in Folge von Erbgang in die Hand von Geistlichen gelangen konnte. Nicht das Erbrecht der Geistlichen an sich, wohl aber der Erwerb von Liegenschaften in Folge des Erbrechtes musste aus öffentlichem Interesse gehindert werden.

Derartige Verfahren wurden übrigens nicht nur bei der Vererbung von Liegenschaften an Geistliche angewendet. Auch der rechtsgeschäftliche Erwerb von Grund und Boden seitens der Geistlichkeit bewegte sich in diesen Bahnen.[1] Das erste derartige, mir bekannte, Beispiel stammt aus dem Jahre 1266.[2] Als in diesem Jahre das Kloster Reinfeld in Lübeck in der Marlesgrube ein Grundstück erwarb, musste sich das Kloster verpflichten:

> „Omnia etenim ex ea facere tenebimus in talliis, in „exactionibns, in vigiliis et in ceteris omnibus, que „unns civinm ipsius ciuitatis, si emisset, ex ea facere „teneretur. Adjectum est preterea, vt si aliquo tempore „hanc hereditatem nobis vendere placnerit, eam vendere „debemus ipsi ciuitati pro tanta pecunia, quantum ualet „hereditas memorata. Si nero sepedicta cinitas eam „emere nolnerit, possumus eam vendere cui voluerimns, „dum tamen vni ex ipsius concivibus vendamus eandem . ."

Und einige Jahre später bekundete dasselbe Kloster noch einmal:

> „quod hereditatem, quam in ciuitate vestra de vestra „beniuola permissione comparauimus, eo jure omnia „possidemns, quo ceteri vestri ciues suos possident „hereditates."[3]

[1]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 202. Hartwig a. a. O. S. 77 fg. Frensdorff a. a. O. S. 135 Anm. 41.

[2]) Lüb. Urkb. I. Nr. 283 S. 271.

[3]) Lüb. Urkb. I. Nr. 325 S. 307 (1270).

Musste sich in diesem und in ähnlichen Fällen[1]) die Geistlichkeit verpflichten, den erworbenen Grundbesitz nicht dem Stadtrecht zu entziehen, vielmehr alles zu tun, was die Stadt von einem erbbesessenen Bürger verlangte, musste sie selbst beim Wiederverkauf das Grundstück zuerst der Stadt zum Kaufe, und dann nur einem Bürger anbieten, so finden sich auch viele Fälle, in denen die Geistlichkeit gezwungen wurde, den zugewendeten Grundbesitz entweder sofort, oder in einer bestimmten Frist wieder zu verkaufen. So heisst es z. B. in einer Eintragung im Oberstadtbuche von 1299:[2])

> „Notum sit, quod Gesa, relicta Willekini de Luneborg, „emit a provisoribus ecclesiae Sti. Jacobi domum quandam, „sitam in fossa piscatorum, quam sibi coram Consulibus „resignaverunt. Et est domus, quam Rodolfus de Luneborg „dicte ecclesie in suo dedit testamento."

In einer Urkunde von 1315,[3]) in der wir schon eine Zuschreibung zu treuen Händen finden, wird bestimmt, dass der Treuhänder verpflichtet sei, das Grundstück „infra decem annos a data presencium numerandos vni burgensi in Lubeke, omni contradictione cessante, vendere." Die Urkunde fährt dann fort:

> „et quod alteri nisi ciui Lubicensi non possit vendere „vel alio quouis modo alienare vel obligare, coram nobis „publice est confessus."

In anderen Fällen wieder behält sich der Rat vor, das Grundstück zu verkaufen. So ward z. B. im Jahre 1301 im Stadtbuch vermerkt, als die Egidienkirche ein Haus ankaufte:

---

[1]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 179 S. 223 (1420). Hier handelt es sich um die Stiftung einer Rente für den Dominikanerkonvent. Er musste sich dabei verpflichten: „Jodoch wille wi vnde scholen de vorhenomeden XX mark gheldes iorlikes vorschoten vnde der stat plicht darvan entrichten". Vgl. auch Lüb. Urkb. VI. Nr. 305 S. 335 (1421); Mitteilungen des Vereins für Lübeckische Geschichte und Altertumskunde Bd. III. S. 145 Nr. 11 Anm. 1; Bd. III. S. 162 Nr. 30 Anm. 1; Lüb. Urkb. VI. Nr. 546 S. 542 (1423). Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 354. Lüb. Urkb. II. Nr. 383 S. 330 (1320). Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 112 S. 296. Vgl. auch Wehrmann, Das Haus des deutschen Ordens in Lübeck (Zeitschrift a. a. O. Bd. V.) S. 461 fg.

[2]) Pauli, Abh. III. S. 282 Anm. 238. Vgl. die in derselben Anmerkung abgedruckten Stellen, ferner Mitteilungen a. a. O. III. S. 65 Nr. 10. Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 354.

[3]) Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279.

„Provisores ecclesie sancti Egidii emerunt a Rothero „Calvo domnm quondam sitam juxta cimiterinm sancti „Egidii, sed dicta ecclesia non utatur dicta domo diucius, „quam placuerit consulibus civitatis“.[1])

Ferner heisst es in einer Urkunde, durch die der Rat den Karthäusern in Ahrensbock ein Haus in der Dankwärtsgrnbe im Jahre 1399 überliess:[2])

„Et si aliquid contingeret, quod consilinm ipsis eadem „domo amplius fauere nollet, extunc consilium ipsis suas „pecunias restituere debet.“[3])

In allen diesen Fällen aber war es stets ein Akt der freien Entschliessung des Rates, dass der Geistlichkeit Liegenschaften oder Renten übertragen wurden. Wir finden dies auch in den Urkunden zum Ausdruck gebracht. Ausdrücke wie „de speciali fauore et gracia“[4]) oder „de vestra beniuola permissione“[5]) finden sich nicht selten.[6]) Principiell ist an dem Verbot der Uebertragung von Liegenschaften an die Geistlichkeit nichts geändert. Dreyer[7]) giebt uns nnn Kunde von einer Ratswillkür aus dem Jahre 1296, wonach „die Güter, welche Kirchen und Klöster in dieser Stadt acqniriren, unter die bürgerlichen Unpflichten bleiben sollen“. Man hat aus diesem Statut gefolgert, dass der Grundstücksverkehr wieder freigegeben sei nnd dass an Stelle des Verbotes der Uebertragung von Liegenschaften das Gebot des Ueberganges cum onere getreten sei.[8]) Dem kann nicht beigestimmt werden. Die meisten vorhin erwähnten Urkuuden

---

[1]) Mitteilungen a. a. O. III. S. 20 Nr. 61. Vgl. auch Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 112 S. 296. Lüb. Urkb II. Nr. 383 S. 330 (1320). Pauli, Zustände Bd. I. S. 22.

[2]) Lüb. Urkb. IV. Nr. 681 S. 775.

[3]) Wie ans dem Schlusse der Urkunde hervorgeht, handelt es sich nicht, wie Brehmer, Mitteilnngen a. a. O. III. S. 78 meint, nnr um die Ueberlassung zur Benutzung, sondern es liegt ein Kaufvertrag vor.

[4]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 681 S. 775.

[5]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. I. Nr. 325 S. 307.

[6]) Hartwig a. a. O. S. 77 f. Rehme a. a. O. S. 202.

[7]) Dreyer, Einleitung der . . . von E. Hochw. Rath der Reichsstadt Lübeck . . ergangenen allgemeinen Verordnungen (1769) S. 137.

[8]) Hartwig a. a. O. S. 80 f.

stammen aus einer Zeit nach 1296, in ihnen wird ausdrücklich der Uebergang der Verpflichtungen anf die Geistlichkeit erwähnt, und selbst da, wo ein solcher Uebergang nicht erwähnt wird, wird wenigstens die Verkaufsverpflichtung hervorgehoben. Es kann meines Erachtens kein Zweifel bestehen, dass jenes Verbot zn allen Zeiten in Lübeck bestanden hat. Wie ist aber dann jene von Dreyer erwähnte Willkür auszulegen? Ich glaube dahin: Das Verbot bestand weiter. Wnrden trotz diesem Verbote ans Gnade des Rates der Geistlichkeit Liegenschaften übertragen, dann sollten, ohne dass es im einzelnen Falle erwähnt zu werden brauchte, die aus dem Stadtrecht sich ergebenden Verpflichtungen auch von der erwerbenden Geistlichkeit übernommen werden. Beruhte die Uebernahme der Pflichten bisher auf einem Vertrage, so wurden sie nnnmehr gesetzliche Pflichten.

Der Zustand um die Wende des 13. Jahrhnnderts war also folgender: Prinzipiell galt das Verbot der Uebertragung von Liegenschaften und Renten auf die Kirchen, Klöster, Geistliche und fromme Stiftungen. Durch den Rat konnte jedoch von diesem Verbot Dispens erteilt werden; dann hatte aber die Geistlichkeit kraft Gesetzes die mit dem Grnndbesitz verbundenen Pflichten gegenüber der Stadt zu tragen. Die Entwicklung war damit aber nicht beendet, sie schritt fort; ja schon im 13. Jahrhundert wird vermutlich die Entwicklung in andere Bahnen gelenkt sein. Nicht unmittelbar anf einer gesetzlichen Vorschrift beruhend,[1]) aber anknüpfend an die neue Gestaltung des Grundstücksverkehrs in Lübeck seit der Anlegung des Oberstadtbuches im Jahre 1227 entstand das System der Zuschreibungen zu treuen Händen. Zur Zeit der Anlegung des Oberstadtbuches war zur Uebereignung von Liegenschaften in Lübeck ein öffentlicher Akt, eine Auflassung, erforderlich.[2]) Diese geschah vor dem Rate[3])

[1]) Hartwig a. a. O. S. 83 meint, dass die Nenerung auf einer Ratswillkür aus dem Ansgang des 14. Jahrhnnderts beruhe. Er beruft sich dabei anf Rehme, der dies aber an dem von Hartwig angegebenen Orte nicht behanptet. Es liegt ein derartiges Statut, soviel mir bekannt ist, auch nicht vor. Auch reichen die Zuschreibnngen zn treuen Händen schon bis in den Anfang des 14. Jahrhunderts.

[2]) Vgl. darüber Rehme a. a. O. S. 110 Note 21.

[3]) Und zwar vor dem ganzen, sitzenden Rate, vgl. Rehme a. a. O. S. 112.

der Stadt.[1]) Man hat vielfach gemeint,[2]) dass die Auflassung zur Uebertragung des Eigentums in Lübeck bereits am Anfange des 13. Jahrhunderts nicht genügt habe. Der Auflassung hätte die Eintragung in das Oberstadtbuch folgen müssen. Nur Auflassung mit nachfolgender Eintragung hätte den Uebergang des Rechtes bewirkt. Wie Rehme[3]) einwandsfrei nachgewiesen hat, war dies nicht der Fall. In ältester Zeit hatte die Eintragnng nur beurkundende Kraft. Erst am Ende des 13. Jahrhunderts kam der Eintragung in das Oberstadtbuch im Falle einer freiwilligen Veräusserung eine andere Bedeutung zu. Erst seit dieser Zeit wirkt die Eintragnng konstitutiv.[4]) Es kann hier nicht die Aufgabe sein, die Wandelungen, die die rechtliche Bedeutung der Eintragung in das Oberstadtbuch durchgemacht hat, geschichtlich zu entwickeln. Genug, am Anfang des 13. Jahrhunderts war die Eintragung lediglich rechtsbekundend.[5]) Am Ende des 13. Jahrhunders war sie neben der Auflassung rechtserzeugend, um schliesslich für sich das allein massgebende Moment in der Uebertragnng von Liegenschaften zu werden.[6]) Mit dieser Entwicklung des Grundstücksverkehres geht auch die Entwicklung jenes Verbotes, Grundstücke an die Geistlichkeit zu übertragen, Hand in Hand. Lautete das Verbot früher: Liegenschaften[7]) dürfen nicht an die Geistlichkeit übertragen werden, so wurde es jetzt so gefasst, dass Liegenschaften der Geistlichkeit im Oberstadtbuch nicht mehr zugeschrieben

---

[1]) Pauli, Abh. I. S. 171 und Frensdorff, Verf. a. a. O. S. 84 folgern aus Hach I. 3, dass nach den ältesten lateinischen Statuten die Auflassung im echten Ding, in legitimo placito, zu geschehen habe. Es ist dies nicht richtig. Vgl. Rehme a. a. O. S. 44, S. 110 fg.

[2]) Vgl. Beseler, Privatrecht (4. Aufl.) S. 362. Stobbe in Iherings Jahrbüchern Bd. XII. S. 208; Stobbe, Deutsches Privatrecht Bd. I. (3. Aufl.) S. 640, Bd. II. (2. Aufl.) S. 193. Gengler, Deutsches Privatrecht (4. Aufl.) S. 153. R. Schröder, Deutsche Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 691.

[3]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 251 fg.

[4]) Rehme a. a. O. S. 261.

[5]) Vgl. auch meine Schrift, Das Testament im Gebiet des magdeburger Stadtrechtes (Untersuchungen zur deutschen Staats- und Rechtsgeschichte, herg. von O. Gierke Heft 82) S. 17 fg.

[6]) Rehme a. a. O. S. 263.

[7]) Dasselbe gilt natürlich für die Rentenbestellung in dem oben geschilderten Umfange.

werden durften. Sachlich blieb das Verbot dasselbe. Denn da erst durch Auflassung **und** Eintragung, später durch die Eintragung allein, Eigentum an Liegenschaften im Falle freiwilliger Veräusserung begründet werden konnte, so besagte das Verbot nunmehr auch weiter nichts, als dass der Uebertragungsakt nicht vorgenommen werden konnte. Hiermit war aber der Zweck, den die Stadt mit all diesen Verboten erreichen wollte, vollkommen erfüllt. Die Geistlichkeit sollte nicht die Möglichkeit erlangen, städtische Grundstücke ans dem städtischen Verbande herauszuziehen. Es sollte ihr unmöglich gemacht werden, die Vorteile, die mit dem Besitz von städtischem Grnnd und Boden verbunden waren, zu geniessen, ohne die Lasten gegenüber der Stadt zu übernehmen. Man brauchte daher nicht mehr die Uebertragung als solche zn verbieten, es genügte, wenn die betreffenden Liegenschaften der Geistlichkeit nicht im Oberstadtbuch zugeschrieben werden konnten. Alles andere konnte der Stadt gleichgültig sein. So sehen wir denn auch, dass ungefähr gleichzeitig mit jener Aenderung der Bedeutung der Eintragung, die Geistlichkeit sich eines Verfahrens bediente, das sowohl ihrem eigenen Interesse als auch dem Interesse der Stadt gerecht wurde.[1]) Man benutzte das Institut der Treuhänder dazu, um den Bestimmungen des Stadtrechtes nachzukommen.[2]) Das erste derartige Beispiel, das bisher bekannt ist, stammt aus dem Jahre 1315.[3]) In dieser Urkunde heisst es, dass ein „dominus Alardus de Estorpe, cellerarius ac noster concanonicus“ eine hereditas „sitam ex opposito cimiteri sancti Jacobi in Lubeke“ gekauft und rationabiliter bezahlt hat. Dieses Grundstück wurde jedoch nicht dem Cellerarius und Concanonikus im Stadtbuch zugeschrieben, vielmehr heisst es in der Urkunde:

„ . . licet ad manus Arnoldi Nigri ciuis Lubicensis sit „resignata et scripta secundum consuetudinem ciuitatis . .“

---

[1]) Rehme a. a. O. S. 202 verlegt diese Aenderung, nämlich das Aufkommen der Treuhänder, erst in das Ende des 14. Jahrhunderts. Es ist dies nicht richtig. Schon im Anfang des 14. Jahrhunderts wird dies Verfahren in einer Weise uns bezeugt, die bereits ein längeres Bestehen desselben voraussetzt. Vgl. Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279 anno 1315.

[2]) In diesem Verfahren ist daher keine Umgehung des Stadtrechtes zu sehen, wie Stobbe in Zeitsch. f. Rechtsgeschichte Bd. VII. S. 432 fg. meint. Vgl. Rehme a. a. O. S. 204 Note 48. Heusler, Institutionen Bd. I. S. 228.

[3]) Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279.

Nach der Gewohnheit der Stadt, nicht kraft Gesetzesvorschrift wurde nicht der Käufer, sondern ein Lübecker Bürger als Eigentümer in das Stadtbuch eingetragen. Man sieht daraus, dass ein derartiges Verfahren bereits 1315 allgemein eingebürgert gewesen ist. Hier in dieser Urkunde wird allerdings der Grund des Verfahrens noch nicht angegeben. Es wird einfach konstatiert, dass nicht der Geistliche, sondern ein Bürger, dieser aber nur „ad manus", als Eigentümer im Stadtbuch eingetragen ist. In späteren Urkunden wird dann auch der Grnnd dieses ganzen Verfahrens angegeben. Mir sind derartige Angaben jedoch erst aus dem Anfange des 15. Jahrhunderts bekannt. So heisst es in einer Eintragung in dem Niederstadtbuch, dass ein Haus mehreren Personen nur deswegen im Oberstadtbuch zngeschrieben sei „eo quod secundum statutnm Lubicensis ciuitatis presbiteris hereditates asscribi non debeant pro sua empta re".[1]) Und bereits im Jahre 1403 hatte der Bürgermeister von Lübeck gelegentlich einer Anfrage des Rates der Stadt Reval erklärt: „dat men nenen gestliken luden in nnser stad buk gestlik gut plecht laten to scriuende".[2]) Diese Beispiele zeugen dentlich, wie mau in der damaligen Zeit den Grundgedanken jener Verbote erfasst hatte. Die Anwendung der Treuhänder bei der Geistlichkeit entsprang lediglich der Bestimmung, dass die Geistlichkeit im Stadtbuch nicht eingetragen werden sollte. Gemäss der geschichtlichen Entwicklnng dieser Gesetzgebung verwendete man die Treuhänder sowohl für den Liegenschaftserwerb durch einzelne Geistliche[3]) als auch durch geistliche Anstalten,[4]) seien es nun Kirchen nnd Klöster oder fromme Stiftungen. Dies geht auch aus dem Wortlaut der soeben erwähnten Urkunde von 1403 hervor. Unter „gestliken luden" hat man nicht nur den einzelnen Geistlichen, sondern auch die geistliche Anstalt zu verstehen.

---

[1]) Lüb. Urkb. V. Nr. 216 S. 218 anno 1408. Vgl. ferner ibid. V. Nr. 359 S. 401 anno 1411; V. Nr. 407 S. 448 anno 1412; V. Nr. 517 S. 562 anno 1414; IX. Nr. 473 S. 471 anno 1457; X. Nr. 579 S. 589 anno 1465.

[2]) Lüb. Urkb. V. Nr. 72 S. 71. Vgl. Rehme a. a. O. S. 204. Hartwig a. a. O. S. 84.

[3]) Vgl. die in Anm. 1 angegebenen Stellen.

[4]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 anno 1384; ibid. V. Nr. 641 S. 728, 1417; vgl. auch ibid. VI. Nr. 194 S. 234, 1420; VII. Nr. 375 S. 351, 1430; IX. Nr. 339 S. 340, 1456; IX. Nr. 473 S. 471, 1457; IX. Nr. 168 S. 167 1453; vgl. auch Mitteilungen a. a. O. IV. S. 156 Nr. 72.

Sachlich war das Anwendungsgebiet der Trenhänder bezüglich der Geistlichkeit nicht auf die Uebertragung von Liegenschaften beschränkt. War früher nicht nur die Uebertragung von Eigentum an Liegenschaften auf die Geistlichkeit verboten, sondern war es nicht einmal erlaubt auch sonstige dingliche Rechte für die Geistlichkeit zu bestellen,[1]) so waren jetzt Verpfändungen oder Rentenbestellungen für die Geistlichkeit nur mit Hülfe der Treuhänder möglich. Während mir Trenhänder bei Verpfändungen nur in wenigen Beispielen bekannt sind,[2]) finden sich mehrere Stellen,[3]) wo sie bei der Bestellung von Renten für die Geistlichkeit verwendet sind.[4])

In welcher Weise sich die Kirche gegen diese städtischen Vorschriften gewahrt hat, wie sie teils heftige Kämpfe mit Lübeck zu bestehen hatte, das alles fällt aus dem Rahmen dieser Arbeit hinaus.[5]) Ebenso wenig interessiert hier, dass von Seiten der Stadt später gegen die Znschreibnngen zu treuen Händen eingeschritten ist.[6]) Erwähnt mag jedoch werden, dass anch zu Zeiten, als man der Geistlichkeit das Oberstadtbnch verschloss, es dennoch vorgekommen ist, dass der Geistlichkeit unter gewissen Kautelen Liegenschaften oder Renten im Oberstadtbuch ohne weiteres zugeschrieben worden sind.[7])

§ 3. (Fortsetzung.)

b) Die Fremden.

Nachdem im vorigen Paragraphen die städtische Gesetzgebung in Lübeck bezüglich der Grundbesitzverhältnisse der

---

[1]) Vgl. oben S. 11 Anm. 1.

[2]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 159 S. 204, 1419. VIII. Nr. 664 S. 705, 1450.

[3]) Lüb. Urkb. V. Nr. 553 S. 597, 1415; Nr. 349 S. 379, 1410; VI. Nr. 159 S. 204, 1419; VI. Nr. 296 S. 326, 1420; VI. Nr. 305 S. 335, 1421; VI. Nr. 547 S. 543, 1423; V. Nr. 350 S. 379, 1411; X. Nr. 579 S. 589, 1465.

[4]) Vgl. auch Rehme a. a. O. S. 203. Ungenau wohl Hartwig a. a. O. S. 85 Note 1.

[5]) Vgl. darüber Hartwig a. a. O. S. 76 fg., 85. Rehme a. a. O. S. 197 fg. Pauli, Abh. III. S. 281.

[6]) Dreyer a. a. O. S. 94. Rev. Stat. I. 2, 5. Vgl. Rehme a. a. O. S. 204. Hartwig a. a. O. S. 86.

[7]) Vgl. z. B. Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 354 anno 1511; Mitteilungen a. a. O. III. S. 145 Anm. 1. Vgl. Hartwig a. a. O. S. 86.

Geistlichkeit im Einzelnen klar gelegt ist, kann ich mich bezüglich der Fremden kürzer fassen. Einmal hat die Gesetzgebung fast denselben Gang genommen, wie bei der Geistlichkeit. Dann aber sind mir auch nicht so viele Urkunden über Liegenschaftserwerb durch Fremde in Lübeck bekannt. Die Fälle, in denen Fremde in Lübeck Grundeigentum erworben haben, werden wohl nicht so häufig eingetreten sein. Konnten doch Fremde einen dauernden Aufenthalt in Lübeck in der Regel nicht nehmen.[1]) Immerhin liegen uns jedoch genügend Urkunden vor, um ein Bild von der mittelalterlichen Gesetzgebung bezüglich des Liegenschaftserwerbes durch die Fremden in Lübeck zu gewinnen.

Fragen wir zunächst, wer ist ein Fremder oder, wie man sie im Mittelalter allgemein nannte, wer ist ein Gast? Im Gegensatz zu anderen Rechten[2]) giebt uns das Lübische Recht keine ausdrückliche Antwort.[3]) Und doch ist die Antwort für die vorliegende Arbeit von einem gewissen Wert. Wird doch vielfach[4]) ein Unterschied zwischen dem Begriff der Gäste und der Einwohner nicht gemacht, ja man rechnet hin und wieder die Einwohner zu den Gästen und unterwirft sie denselben Beschränkungen.[5]) Für Lübeck kann es m. E. für zweifellos gelten, dass die Gäste nicht mit den Einwohnern auf dieselbe Stufe gestellt werden können.[6]) Gäste und Einwohner sind zwei grundverschiedene Klassen.[7]) Einwohner sind diejenigen Bewohner einer Stadt, die zwar nicht zu dem engeren Bürger-

---

[1]) S. oben S. 6.

[2]) Vgl. z. B. Goslaer Statuten (herg. von Göschen) S. 101 Z. 26. Magd. Frg. II. 2, 8. Wasserschleben, Deutsche Rechtsquellen des Mittelalters (1892) I. cap. 144, 145.

[3]) Gast wird auch gebraucht für Landsasse. Vgl. z. B. Ssp. Lehnr. 73 § 2. Vgl. auch R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 447 Note 73.

[4]) Vgl. Varges in den Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik III. Folge Bd. IX. S. 511. R. Schröder a. a. O. S. 623 Anm. 54. Hertz, Rechtsverhältnisse des freien Gesindes (Untersuchungen zur deutschen Staats- und Rechtsgeschichte Heft 6) S. 10, vgl. dagegen aber S. 6 Anm. 5.

[5]) In Constanz unterlagen nach Beyerle a. a. O. S. 76 die eingesessenen Nichtbürger allerdings bezüglich des Grundeigentumerwerbes denselben Bestimmungen wie die Gäste.

[6]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 199 Anm. 25. Pauli, Zustände Bd. I. S. 65 fg. Stein, Gründliche Abhandlung des Lübischen Rechtes Theil I. (1738) p. 64.

[7]) Vgl. jetzt auch Rudorff a. a. O. S. 5 fg.

verbande zugelassen sind, die aber immerhin zu dem Gemeindeverbande der Stadt gehören.[1] In welche Zeit die Spaltnng der Bewohner Lübecks in die eigentlichen Bürger und die sog. Einwohner zurückgeht, lässt sich nicht mehr feststellen. Bereits die ältesten Rechtsanfzeichnungen des lübischen Rechtes enthalten aber einen Satz, der uns einen grossen Vorrang einer Klasse von Bewohnern zeigt. Schon die älteste Lübecker Ratsordnung aus der Mitte des 12. Jahrhunderts knüpft die Fähigkeit, Mitglied des Rates zu sein, daran, dass der Betreffende „sine neringe mit handwerke nicht ghewunnen hebbe".[2] Ausserdem wird weiter verlangt, dass der Betreffende echt und recht geboren, nicht eines Geistlichen Sohn sei, in niemandes Dienste stehe u. s. w., ganz abgesehen davon, dass er Grundbesitz in der Stadt haben musste. Wir sehen darans, dass bereits in der ältesten Zeit eine ganze Anzahl Personen aus dem Kreise der vollberechtigten Bürger ausscheiden musste: einmal alle diejenigen, die kein „torfacht egen" besassen und dann diejenigen, die durch Handwerk ihren Unterhalt gewannen oder die irgendwie anrüchig waren. Ob man ihnen überhaupt die Möglichkeit eröffnete, Vollbürger zu werden, lässt sich für die älteste Zeit nicht mehr feststellen.[3] Für die spätere Zeit ist es zweifellos, dass auch Handwerker und nicht erbgesessene Bewohner das Bürgerrecht erwerben konnten, ja erwerben mussten.[4] In späterer Zeit mussten alle wirtschaftlich selbständigen Bewohner Lübecks Bürgerrecht erwerben.[5] Alle nicht selbständigen dagegen, wie Gesinde und Gesellen, bildeten die Klasse der Einwohner. Der-

[1]) Die Einwohner oder Beisassen werden häufig als diejenigen Bewohner einer Stadt definiert, die trotz dauernder Anwesenheit keiu Bürgerrecht in ihr erworben haben. Vgl. z. B. Hartwig a. a. O. S. 26. v. Below im Handwörterbnch der Staatswissenschaften (2. Aufl.) Bd. II. S. 1205. Vgl. auch Stein a. a. O. Theil I. S. 62. Für Lübeck trifft dies nicht zu. Gab es doch auch Gäste, die längere Zeit in Lübeck sich aufhielten und trotzdem nicht zu den Einwohnern rechneten. In den Gästeregistern kehren nach Hartwig a. a. O. S. 30 die meisten Namen der Gäste von Jahr zu Jahr wieder und nur selten wird vermerkt: „der is nu horger".

[2]) Lüb. Urkb. I. Nr. 4. Vgl. auch Pauli, Zustände I. S. 67 fg.

[3]) Hartwig a. a. O. S. 17 scheint dies anzunehmen.

[4]) Vgl. Mantels, Ueber die beiden ältesten Bürgermatrikel (1854) S. 10.

[5]) Hartwig a. a. O. S. 16.

jenige „de in Koste ghad"[1]) ist Einwohner. Dazu rechneten auch die im Dienste der Stadt stehenden Bewohner.[2]) Ursprünglich gehörten alle diese Personen zur Familie ihres Brotgebers.[3]) Wie sie unter seinem Schutze standen, so hatte ihr Herr ihnen gegenüber ein Züchtigungsrecht.[4]) Allmählich jedoch machten sich auch diese Personen von dem persönlichen Verhältnis zu ihrem Brotherrn frei; ihre Zahl vermehrte sich durch Zuzug von ausserhalb,[5]) so dass sie schliesslich als eine besondere Klasse von Bewohnern angesehen wurden, die zwar kein Bürgerrecht im eigentlichen Sinne besassen, die aber zum Gemeindeverbande gehörten.[6]) Dies kommt auch in der städtischen Gesetzgebung zum Ausdruck. In den Verordnungen des Rates werden sie vielfach als eine besondere Klasse aufgeführt;[7]) sie genossen denselben Frieden wie die Bürger, hatten einen Anspruch auf den Schutz der Stadt, wie sie auch ihren Gerichtsstand vor dem Gerichte der Stadt hatten.[8]) An den eigentlichen Rechten und Pflichten der Bürger nehmen sie aber keinen Teil. Auch unterlagen sie im allgemeinen nicht der Schosspflicht.[9]) Dass in Lübeck streng zwischen Einwohnern und Gästen geschieden wird, bezeugen einzelne Artikel des Lübischen Rechtes.[10])

[1]) Lüb. Urkb. V. S. 378.

[2]) Lüb. Urkb. X. Nr. 155 S. 160 anno 1462.

[3]) Vgl. Maurer, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland Bd. II. (1870) S. 222. Varges a. a. O. Bd. IX. S. 510.

[4]) Hach III. 351.

[5]) Pauli, Zustände Bd. I. S. 63. Mantels a. a. O. S. 9 u. 10.

[6]) Vgl. Lüb. Urkb. I. Nr. 269 S. 252. Vgl. Maurer a. a. O. Bd. II. S. 222, 226, 792. Varges a. a. O. Bd. IX. S. 510. Stein a. a. O. Bd. I. S. 63. Rudorff a. a. O. S. 5 fg.

[7]) Vgl. z. B. Mitteilungen a. a. O. I. S. 15. Lüb. Urkb. V. Nr. 568 S. 648. V. Nr. 349 S. 378, 1410. Hach IV. 4. Vgl. auch Hartwig a. a. O. S. 27. — Ob in Hach I. 24 „ciuis ant burgensis" den Gegensatz von Bürger und Einwohner, wie dies Deecke, Grundlinien zur Geschichte Lübecks (1839) S. 37 annimmt, andeuten will, erscheint mir zweifelhaft. Vgl. auch Hartwig a. a. O. S. 18 Note 4.

[8]) Vgl. jetzt bes. Rudorff a. a. O. S. 10.

[9]) Vgl. jedoch Lüb. Urkb. V. Nr. 349 S. 378. V. Nr. 568 S. 648. Hartwig a. a. O. S. 26 fg.

[10]) Hach I. 110, 111, 113—115. Revid. Statuten I. 2, 5. Mevius ad. h. a. Vgl. auch Lüb. Urkb. I. Nr. 710 S. 639, I. Nr. 711 S. 640. Hach IV. 4. Vgl. auch Rehme a. a. O. S. 199 Note 25. Pauli, Zustände Bd. I. S. 65 fg. Rudorff a. a. O. S. 13.

Es mag dies genügen, nm darzutun, dass in Lübeck wenigstens Einwohner und Gast zwei ganz getrennte Begriffe waren nnd dass es nicht angeht, ohne besondere Bestimmung die Vorschriften, die für Gäste gelten, auch für die Einwohner gelten zu lassen. Im Gegensatz zum Einwohner sind Fremde oder Gäste Personen, die weder dem geistlichen noch dem Ritterstande angehören, nnd die zu der Stadt als solcher in keiner weiteren Beziehung stehen. Sie rekrutieren sich, soweit sie für Lübeck hauptsächlich in Frage kommen, meist aus Kaufleuten oder Handwerkern, die ihres Berufes wegen nach Lübeck gekommen sind.[1][2] Mit dem Begriff des Gastes hat es natürlich nichts zu tun, ob derselbe sich in Lübeck selbst, sei es vorübergehend, sei es dnrch die Gnade des Rates,[3] auf längere Zeit aufhielt oder nicht.[4] Anch ohne dass ein Fremder selbst nach Lübeck kam, konnte er unter Umständen mit Lübeck in Verbindung kommen. Man braucht nur an das Erbrecht zu denken. Gäste sind die Angehörigen eines anderen Rechtskreises. Der Angehörige einer anderen Stadt oder ein Bewohner des platten Landes ist für einen anderen Rechtskreis ein Fremder, der im allgemeinen[5] der städtischen Gerichtsbarkeit nicht nnterworfen ist und der an den öffentlichen Rechten und Pflichten der Stadtbürger keinen Teil hat.[6] In fast allen Städten hat sich daher ein vom Stadtrecht verschiedenes Gästerecht gebildet.

Ursprünglich scheint auch in Lübeck, wie überall, die städtische Gesetzgebung den Fremden nicht feindlich gegenübergestanden zu haben. Ja, man duldete nicht nnr die Fremden, man gewährte ihnen auch mannigfache Vorteile und suchte durch Zuzug von Fremden die junge Stadt zu grösserer Macht und und grösserer Blüte zu bringen.[7] Dies änderte sich jedoch

---

[1]) Vgl. Hartwig a. a. O. S. 29 Note 3. v. Below a. a. O. Bd. III. S. 1283 f.

[2]) Doch finden sich auch Vertreter liberaler Berufe unter den Gästen. Vgl. Hartwig a. a. O.

[3]) Wenn sich Gäte längere Zeit in Lübeck aufhalten wollten, bedurften sie der Erlaubnis des Rates. Hach II. 180, 232.

[4]) Dies behauptet Hartwig a. a. O. S. 29.

[5]) Vgl. Planck, Das deutsche Gerichtsverfahren im Mittelalter Bd. I. (1879) S. 78 fg. Rndorff a. a. O. S. 19 fg., 37 fg.

[6]) Vgl. v. Below a. a. O. Bd. III. S. 1284. Rudorff a. a. O. S. 18.

[7]) Vgl. v. Below a. a. O. Bd. III. S. 1282.

sehr bald. Nachdem einmal Lübeck zu einer Metropole des Landes geworden war[1]) nnd von fern nnd nah in hellen Haufen Fremde zuströmten, musste die Stadt darauf bedacht sein, die Konkurrenz, die die Fremden ihren eigenen Bürgern machten, abznschwächen nnd durch allerlei Beschränkungen[2]) den schädlichen Wirkungen des Zuznges von Fremden entgegenzutreten. So gelangte man schliesslich dazu, Fremden einen danernden Aufenthalt in Lübeck ganz zu verbieten, nur mit besonderer Erlaubnis des Rates konnten Fremde für längere Zeit in Lübeck ihren Wohnsitz nehmen. Damit allein war es aber nicht getan. Der Stadt musste anch daran gelegen sein, dass nicht städtisches Vermögen in grossem Umfange in die Hände von Fremden überging. War Fremden der danernde Aufenthalt in Lübeck verboten, so konnte die Stadt auch nicht dulden, dass dauernd Werte der Stadt entfremdet wurden, die unter städtischem Schutze standen, deren Verwertung aber nicht den Bürgern zu Gute kam. So kam man dazu, diejenigen Werte, die in damaliger Zeit für die Machtstellung einer Person den Ausschlag gaben, dem Verkehr mit Fremden zu entziehen. Es war das der Grundbesitz im eigentlichen Sinne und die Grundrenten, beides Faktoren, die im Mittelalter bei der unentwickelten Kapitalwirtschaft von grosser Bedeutung waren.

Es ist falsch, wenn man den Stadtrechten des Mittelalters eine fremdenfeindliche Tendenz nnterschiebt. Die Städte, namentlich die grossen Handelsemporen, kannten genau den Vorteil, den ein grosser Fremdenverkehr mit sich brachte. Man wollte nur die nachteiligen Folgen eines allzu grossen Ueberhandnehmens der Fremden beseitigen. Und wie wir heutzntage auch die Ausländer von den öffentlichen Rechten eines Inländers ansschliessen, so hat man auch damals Vorsorge treffen wollen, dass die Fremden anf das städtische Regiment keinen Einfluss gewinnen konnten. Hieraus erklären sich hauptsächlich jene Beschränkungen bezüglich des Landerwerbes durch Fremde.

Wann sich in Lübeck der Umschwnng in der rechtlichen Behandlung der Fremden vollzogen hat, kann mit Sicherheit nicht festgestellt werden. Hier kommt nur in Frage die Stellung

---

[1]) Vgl. Lüb. Urkb. V. Nr. 242, VI. Nr. 397.

[2]) Vgl. Hartwig a. a. O. S. 30. v. Below a. a. O. Bd. III. S. 1284 f.

der Fremden gegenüber dem Erwerb von unbeweglichem Vermögen. Die Meinungen gehen hierin auseinander. Frensdorff[1]) meint, dass erst das revidierte Statut in I. 2, 5 die Fremden vom Erwerb des Eigentumes an städtischem Erbe ausgeschlossen habe. Rehme[2]) setzt den Erlass dieses Verbotes bereits in das Ende des 14. und den Anfang des 15. Jahrhunderts, vorher sei der Verkauf und die Vergabung von Grundstücken an Fremde zulässig gewesen, nur das Verbot der Rentenbestellung und der Verpfändung habe bereits früher bestanden. Gegen Frensdorff und Rehme hat sich bereits Hartwig gewendet. Nach ihm gehen beide Verbote Hand in Hand. „Warum", so fragt Hartwig, „soll der Bürger sein Haus an einen Gast verkaufen, nicht aber verpfänden dürfen?"[3]) Sehen wir uns die uns erhaltenen Urkundenstellen näher an, so werden wir bei eingehender Prüfung der Ansicht Hartwigs beitreten müssen. Die ältesten lateinischen Statuten enthalten über diese Frage nichts. Hier finden wir nur das Verbot bezüglich der Geistlichkeit. Nach Dreyer[4]) erliess der Rat erst im Jahre 1247 ein Verbot, dass kein Gast Weichbildsgeld in einem Erbe haben sollte. Die deutschen Recensionen des Lübecker Stadtrechtes haben diese Bestimmungen aufgenommen:

> „Oc so ne scal nen gast hebben wicbelde ghelt in
> „ienegheme erue in vnser stat".[5])

Sie gehen sogar noch darüber hinaus, indem sie bestimmen:

> „Dhe ghemene Rat is des to rade worden dat nen
> „borghere mut setten sin erue vor enen gast . . ."[6])

Die deutschen Redaktionen stammen frühestens aus der Mitte des 13. Jahrhunderts.[7]) Nach den eben angeführten Stellen

---

[1]) Frensdorff, Verf. S. 135 Anm. 43.

[2]) Rehme a. a O. S. 199.

[3]) Hartwig a. a. O. S. 75. Vgl. auch Wehrmann in Zeitsch. Bd. III. S. 403.

[4]) Dreyer a. a. O. S. 85.

[5]) Hach II. 244.

[6]) Hach II. 226.

[7]) Vgl. die Schrift von Frensdorff, Das lübische Recht und seine ältesten Formen (1883); Kraut, Grundriss zu Vorlesungen über das deutsche Privatrecht (6. Aufl. hearb. v. Frensdorff 1886) S. 27. R. Schröder, Rechtsgeschichte S. 671.

bestehen ausdrücklich nur zwei Verbote: Einmal die Verpfändung von „erue" an einen Gast.[1]) Und dann: Kein Gast sollte eine Rente an einem „erne" haben. Also nicht nur die Bestellung, sondern auch die Veräusserung zu Gunsten eines Gastes war verboten;[2]) ja nach dem Wortlaut des Artikels muss man sogar annehmen, dass auch kraft Erbrechtes eine Rente nicht auf den Fremden übergehen konnte. Denn der Artikel wendet sich nicht an die Bürger, sondern nach seinem einfachen Wortlaut will er ausdrücken, dass kein Gast eine Rente haben soll.[3])

Andere gesetzliche Bestimmungen sind nicht vorhanden. Rehme[4]) schliesst daher folgendermassen: Man darf den Artikel über die Verpfändnng von Grundstücken an Gäste „nicht extensiv interpretieren, da er der einzige unter den Veräusserungs-Verboten ist, in dem der Verpfändung gedacht wird, und noch dazu in jenem Artikel steht, in dem der Verkauf an Geistliche, Ritter und Hofleute untersagt wird". Rehme stützt seine Ansicht aber auch noch darauf, dass derselbe Artikel 226 bezüglich der Veräusserung von Liegenschaften an Geistliche, Ritter und Hofleute verordnet:

> „Liker wis eset bi eneme erue dat eneme gaste tu „horet dat hir inder stat beleghen is".

Wir werden sofort sehen, wie dieser Schluss von Art. 226 auch mit unserer Ansicht sich vereinigen lässt. Vorerst einige allgemeine Bemerkungen gegen Rehmes Ansicht, die auch schon Hartwig angedeutet hat. Gehen wir auf den Grundgedanken aller dieser Verbote zurück. Er ist darin zu suchen, dass die Stadt ein grosses Interesse daran hatte, dass der städtische Grund und Boden in den Händen der Bürger blieb und nicht durch Veräusserung an Fremde dem allgemeinen städtischen Nutzen entzogen werden konnte. Die mit dem Grundbesitz verbundenen Rechte und Pflichten sollten nicht auf jemand übergehen, der der städtischen Jurisdiktion nicht unterlag, den die Stadt zur Erfüllung seiner Pflichten nicht anhalten konnte.

---

[1]) Rehme a. a. O. S. 199. Hartwig a. a. O. S. 75. Frensdorff, Verf. S. 135.

[2]) Rehme a. a. O. Hartwig a. a. O. Frensdorff a. a. O.

[3]) Dies ist bisher m. E. übersehen worden.

[4]) Rehme a. a. O.

Nicht das persönliche oder wirtschaftliche Interesse der einzelnen Mitbürger, sondern das allgemeine Interesse der Stadt war das massgebende für diese Politik.[1]) Rehme[2]) verkennt dies auch nicht. Er zieht hieraus nur nicht die notwendigen Konsequenzen. Was hat es für einen Zweck, einem Bürger die Verpfändung seines Grundstückes an einen Gast zu verbieten, die Veräusserung aber zu gestatten? Sollte man nicht eher annehmen, dass die Veräusserung verboten, die Verpfändung aber erlaubt sei? Die Verpfändung kann doch wohl nur aus dem Zwecke verboten sein, weil der Gast unter Umständen das Grundstück erwerben konnte. Der Grundgedanke der Beschränkungen würde m. E. durch die Zulassung der Veräusserung an Fremde gänzlich verwischt worden sein. Und dann braucht man sich ja nur die Wirkungen der Zulassung der Veräusserung von Grund und Boden an Gäste zu vergegenwärtigen. Grundbesitz war in Lübeck jederzeit schosspflichtig, die Gäste waren, wie überall, anfangs vom Lübecker Schoss befreit, sie steuerten dort, wo ihnen Bürgerrecht zukam.[3]) Gelangte nun Grundbesitz durch Veräusserung an Gäste, so erlitt der städtische Schoss einen Ausfall, was natürlich nicht im Interesse der Stadt liegen konnte. Aber weiter: in Hach II. 109 heisst es:

> „So we en dinc tughen scholen dat it war si de scholen
> „binnen der stat hebben er torfach eghen so moghen
> „se dat wol tughen."[4])

Würde man den Erwerb von Grundbesitz in der Stadt durch Fremde zulassen, so müsste man zu dem Resultat kommen, dass auch Fremde unter Umständen vollgültige Zeugen selbst gegen Bürger sein konnten. Ein Resultat, das doch kaum annehmbar sein dürfte.

Bezüglich der Erwerbung von Renten durch Gäste ist das Verbot ausdrücklich ausgesprochen, für den Erwerb von Grundbesitz müssen wir ein solches Verbot annehmen. Es fragt sich nur, warum ist ein derartiges Verbot in den Statuten nicht enthalten. Denn auffällig bleibt es immer, dass die Statuten

[1]) Vgl. darüber auch Frensdorff, Verf. S. 134 fg.
[2]) Rehme a. a. O. S. 201.
[3]) Hartwig a. a. O. S. 29.
[4]) Vgl. Hach I. 67. Pauli, Zustände Bd. III. S. 65 fg.

eine derartige Bestimmnng nicht erwähnen, zumal da in demselben Artikel 226 das Verbot des Grunderwerbes für die Geistlichkeit ausdrücklich hervorgehoben wird. Ich glanbe, dass der Grund dafür darin zu suchen ist, dass Gäste in damaliger Zeit überhaupt kein Grundeigentnm in Lübeck zu erwerben suchten. Ihnen war der ständige Aufenthalt in Lübeck im allgemeinen verboten,[1]) es konnte ihnen daher anch nicht viel daran liegen, Lübecker Grundeigentümer zu werden. Bei Verpfändungen von Liegenschaften und bei Rentenbestellungen zn Gunsten von Gästen war dies etwas anderes. Hier handelte es sich wirtschaftlich nur um die Verwertung von Kapital, als Grundeigentümer hätten die Gäste ganz andere wirtschaftliche Pflichten zu erfüllen gehabt. Weil kein oder doch nur ein ganz geringes Bedürfnis für ein ausdrückliches Verbot vorhanden war, darum vermissen wir auch eine darauf abzielende Bestimmnng in den Statuten. Uebrigens möchte ich noch bemerken, dass mir keine Stelle bekannt ist, in der einem Fremden Liegenschaften in Lübeck übertragen worden sind, abgesehen von einzelnen nnten noch besonders zu erwähnenden und besonders gearteten Fällen. Dagegen finden wir bereits im 13. Jahrhundert eine Bemerknng, die nnsere Ansicht zu unterstützen geeignet ist. Wenigstens geht aus ihr hervor, dass bereits in dieser Zeit das Bestreben des Lübecker Rates dahin ging, dass Liegenschaften an Gäste nicht übertragen werden sollten. Als der Rat von Lübeck dem Kloster Reinfeld im Jahre 1266 gestattete, ein Erbe nach Weichbildrecht zu besitzen, wurde dabei von dem genannten Kloster ausdrücklich versprochen, dass es nur „vni ex ipsius concivibus" verkauft werden dürfte.[2]) Und ebenso wird in einer Urkunde von 1315[3]) bestimmt, dass eine hereditas an niemanden anderes als an einen Lübecker Bürger verkauft, noch auf irgend eine andere Weise veräussert oder verpfändet werden dürfte. Noch schärfer zeigt uns diesen Grundsatz eine Urkunde aus dem Ausgang des 14. Jahrhunderts.[4]) In ihr heisst es:

„Preterea predicta bona nulla alienatione debent in „aliquas transferri . . . personas quascunque ex-

[1]) Hach II. 180, II. 232.
[2]) Lüb. Urkb. I. Nr. 283 S. 271.
[3]) Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279.
[4]) Lüb. Urkb. IV. Nr. 511 S. 565 (1389).

„traneas seu extra ciuitatis nostre marchiam „morantes, sed solum in nostras conciues et ipsos, „qui in nostra marchia fecerint mansionem . . ."

Diese Quellenstellen allein würden für unsere Ansicht nichts beweisen, wenn sie dieselbe auch wahrscheinlich machen. In Verbindung mit dem allen diesen Verboten zu Grunde liegenden Gedanken aber sind sie m. E. wohl geeignet, das Verbot der Uebertragung von Liegenschaften an Gäste darzutun.

Der oben angegebene Schluss von Hach II. Art. 266 scheint nun dafür zu sprechen, dass Gäste „erue" in Lübeck besitzen konnten. Heisst es in dieser Stelle doch ausdrücklich „cneme erue dat eneme gaste tu horet". Schon Hartwig[1]) glaubt hier den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Liegenschaften ausschliessen zu müssen. Er meint, dass Liegenschaften nur in Folge von Erbgang in die Hand Fremder gelangt sind. Während er also jede Veräusserung von Liegenschaften an Gäste ablehnt, meint er, ebenso wie auch Rehme,[2]) dass der erbliche Anfall von Liegenschaften in Lübeck an Gäste nie verboten gewesen sei. Eine Bestimmung, weder in positiver noch in negativer Hinsicht, hierüber finden wir im Stadtrecht nicht. Zweifellos ist es, dass Fremde in Lübeck im allgemeinen erbberechtigt gewesen sind.[3]) Es beweist dies auch die Menge noch vorhandener sog. „toversichtsbreve",[4]) in denen die obrigkeitliche Behörde einer fremden Stadt ihren Angehörigen bezeugt, dass sie erbberechtigt und erbfähig seien.[5]) Dass die Fremden allerdings einen Teil des Nachlasses, den sog. „zehnten Pfennig" an Lübeck zahlen mussten,[6]) ist für die Zeit des Mittelalters nicht zu verwundern. Sehen wir uns nun alle „toversichtsbreve" an, so finden wir, dass in allen der Nachlass der Verstorbenen nur in Geld oder

---

[1]) Hartwig a. a. O. S. 75.

[2]) Rehme a. a. O. S. 201.

[3]) Vgl. Pauli, Abh. III. S. 32.

[4]) Vgl. Pauli, Abh. III, S. 139. Wehrmann in Zeitsch. Bd. III. S. 353.

[5]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. II. Nr. 852 S. 791; Nr. 946 S. 874; Nr. 952 S. 879; Nr. 965 S. 892; Nr. 972 S. 895 u. s. w.

[6]) Vgl. Hach IV. 5. Michelsen, Der ehemalige Oberhof zu Lübeck und seine Rechtssprüche (1839) Nr. 194 S. 267. Vgl. auch Lüb. Urkb. VIII. Nr. 427 S. 470 (1447). — Ueber die Einnahmen der Stadt aus dem zehnten Pfennig in den Jahren 1421—1430 vgl. Lüb. Urkb. VII. Nr. 428 S. 409.

sonstigen beweglichen Sachen besteht. Mir ist jedenfalls keiner bekannt, indem auch Liegenschaften zum Nachlasse gehörten. Schon diese Tatsache ist bei der Menge der Tovorsichtsbriefe auffallend.

Zweifellos ist es, dass zu Lebzeiten der Lübecker Bürger etwaige auswärtige Erben ebenso wie die Einheimischen ein Beispruchsrecht hatten. Hierfür sind Zeugnisse vorhanden.[1]) Beim Tode der Lübecker konnten daher die Fremden, die seine Erben waren, da sie bereits zu Lebzeiten des Verstorbenen ein gewisses Anrecht hatten, mit ihren Ansprüchen nicht ohne weiteres exkludiert werden. Andererseits aber treten wieder jene Bedenken hervor, die die Stadt veranlasst haben, die rechtsgeschäftliche Uebertragung von Liegenschaften an Fremde zu verbieten. Wir haben oben[2]) gesehen, wie man sich in diesen Fällen bei Geistlichen half. Aehnliche Verfahren traten auch gegenüber Fremden ein, wenn diese nicht überhaupt vorzogen, Lübecker Bürger zu werden.[3]) Waren die Fremden nicht Alleinerben, sondern waren neben ihnen noch einheimische Erben vorhanden, so wurde gewöhnlich der Anteil der Fremden an den nachgelassenen Liegenschaften von den einheimischen Erben oder einem einzelnen derselben übernommen, der auswärtige Erbe aber in Geld abgefunden. Oder die Liegenschaften wurden überhaupt verkauft und der Erlös unter die mehreren einheimischen oder auswärtigen Erben geteilt. Für den ersten Fall bietet eine Eintragung im Oberstadtbuch von 1329 ein Beispiel.[4]) Waren dagegen die Fremden Alleinerben, so mussten die Liegenschaften an Lübecker verkauft werden und nur der Erlös bildete den Nachlass, der dem auswärtigen Erben anheim fiel. Ein derartiges Verfahren zeigt eine Oberstadtbuchs-Eintragung von 1316, in der besonders hervorgehoben wurde, dass die auswärtigen Erben „exigentibus specialibus necessitatibus suis“ die ererbte Liegenschaft veräussern mussten.[5]) Am deutlichsten geht aber aus einer Eintragung in das Niederstadtbuch von

---

[1]) Vgl. Pauli, Abh. I. S. 132 Note 220a. Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 30 S. 278, vgl. auch S. 133.

[2]) Vgl.. oben S. 16 fg.

[3]) Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 188 S. 318, 1350.

[4]) Pauli, Abh. I. S. 109 Anm. 170a.

[5]) Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 105 S. 294.

1397[1]) hervor, dass die Stadt den Erwerb von Liegenschaften durch Gäste selbst im Wege des Erbrechtes nicht duldete. Hier heisst es:

„Notandnm, quod ad Hinricum Hagemester civem „Wismariensem devenit quedam domus sita in plathea „Mengonis in cono supra platheam, qne dicitur quinque „domus, per mortem Bertoldi Lezemans pie defuncti „patris Cristine uxoris Hinrici ejusdem jure hereditario. „Sed quia idem Hinricus civis hujus civitatis non est, „quare sibi eadem domus in libro hereditatum non potest „annotari eandem domum Bernardo Vronderyk coram „consilio impignoravit pro puadringentis et quinqnaginta „marcis denariornm Lnbicensium in quibus sibi ibidem „recognovit se obligatum. Scriptum ex jussu consilii“.[2])

Diese Niederstadtbuchseintragung gehört bereits einer Zeit an, wo die Eintragung ins Oberstadtbnch im Falle des Erwerbes durch Erbgang notwendig war.[3]) Da Gäste im Oberstadtbnch, wie wir gleich sehen werden, nicht eingetragen werden konnten, so konnten sie anch auf diese Weise nicht in den Besitz von Liegenschaften gelangen. Einen Erbanspruch besassen die Gäste. Das zeigen deutlich die Worte „. . . devenit . . . per mortem Bertoldi . . . jure hereditario“, die aber nicht, wie Rehme meint, schon den Erwerb durch Erbgang dokumentierten, wenn auch genau dieselben Worte bei den Eintragungen, die sich auf den Erwerb dnrch Erbgang von Seiten Lübecker Bürger beziehen, angewendet werden. Die Stelle ist meiner Ansicht nach dahin aufznfassen: Der fremde Erbe, der an und für sich als nächster Erbe die Liegenschaft hätte erhalten müssen, kann die Liegenschaft zu vollem Eigentum nicht erhalten, weil er ein Nichtbürger ist. Das Erbrecht gewährt dem Fremden also nur einen Anspruch auf den Erlös oder die Nutzungen der Liegenschaft, nicht aber geht das Eigentum voll und ganz auf ihn über. Allerdings bedurfte es anfangs bei Lübecker Bürgern znm Erwerb der Liegenschaft durch Erbgang keiner Eintragung

[1]) Lüb. Urkb. IV. Nr. 650 S. 738. Vgl. auch Rehme a. a. O. S. 201. Pauli, Abh. IV. Urkb. B. Nr. 45.

[2]) Vgl. über die Stelle Rehme a. a. O. Pauli, Abh. IV. S. 138.

[3]) Rehme a. a. O. S. 260.

in das Oberstadtbuch. Wenn man dies jedoch auch für Fremde annehmen wollte, so würde man zu dem Resultate gelangen, dass Fremde auch die mit dem Grundeigentum verbundenen öffentlichen Rechte hätten ausüben können. Dass Fremde nicht dauernd Eigentümer einer Lübecker Liegenschaft sein konnten, ergiebt sich auch aus einer Randbemerkung im Oberstadtbuch aus dem Jahre 1373,[1]) die lautet:

„Domum dedit E. in suo testamento D., cui tamen non „potuit asscribi et qui eam vendidit F. infra 1419 „Mauricii".

Auch in diesem Falle wurde der Fremde gezwungen, das ihm vermachte Haus an einen Bürger weiter zu veräussern. Nach allen diesen Zeugnissen müssen wir annehmen, dass auch durch Erbgang Gäste in Lübeck keine Liegenschaft zu vollem Eigentum erlangen konnten. Sie mussten sie entweder sofort wieder veräussern oder wenigstens an Lübecker Bürger sofort verpfänden.

Auf derartige Fälle bezieht sich nun m. E. der Schluss von Hach II. 226. Er will nur ausdrücken, dass dann, wenn Gäste gezwungen wurden, die ihnen an und für sich kraft Erbrechtes zustehenden Liegenschaften zu verkaufen, sie die Grundstücke ebenfalls nur an Lübecker Bürger verkaufen durften. Einen Schluss darauf, dass Gäste in Lübeck im allgemeinen Grundeigentum erwerben konnten, kann man m. E. aus dieser Bestimmung des Stadtrechtes nicht ziehen.

Uebrigens gab es auch einige Fälle, in denen den Fremden, namentlich fremden Städten, der Grundeigentumserwerb frei gegeben wurde. Aber in allen diesen Fällen handelte es sich, ebenso wie bei der Geistlichkeit, um eine besondere Vergünstigung, die den Fremden gewährt wurde. Einen Anspruch hatten sie nicht darauf. Und jedesmal musste von ihnen ausdrücklich erklärt werden, dass das Grundeigentum dem städtischen Rechte unterstellt blieb und dass der Eigentümer zu den öffentlichen Lasten wie jeder Bürger beizutragen hätte.[2])

---

[1]) Rehme a. a. O. S. 91.

[2]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 648 S. 735 (1397). Lüb. Urkb. IX. Nr. 891 S. 927 (1460). Zeitschrift des Vereins für Hamburgische Geschichte Bd. V. S. 110 (1480). Vgl. Lüb. Urkb. VIII. Nr. 253 S. 298. Lüb. Urkb. V. Nr. 244 S. 243 (1409).

Die Weiterentwicklung vollzog sich nun in denselben Bahnen, wie bei der Geistlichkeit. Man ging allmählich zu dem System der Zuschreibungen zu treuen Händen im Oberstadtbuch über. Die erste mir bekannte Zuschreibung zu treuen Händen im Oberstadtbuch bezüglich von Fremden stammt aus dem Jahre 1383.[1]) Im Jahre 1410 heisst es in einer Schossverordnung:

„. . . Vortmer weme vppe louen eruen effte rente to „schreuen steit, dat sy van gestliken edder van werliken „personen . . .“[2])

so dass also in dieser Zeit die Zuschreibungen zu treuen Händen auch bei Fremden (werliken personen) allgemein gewesen sein müssen. Uebrigens finden wir Zuschreibungen zu treuen Händen für Gäste ziemlich selten.[3]) Aus jener Schossverordnung geht aber auch hervor, dass die Treuhänder bei den Gästen ebenso wie bei der Geistlichkeit nicht nur bei Liegenschaften, sondern auch bei Renten zur Anwendung gekommen sind. Lange Jahre hindurch scheint dies Verfahren angewendet zu sein. Erst im Jahre 1543 schritt die Stadt auch hiergegen ein. Eine Ratswillkür[4]) bestimmte, dass niemand Renten und Häuser an Leute, die nicht dieser Stadt Bürger sind, verkaufen noch sich zu treuer Hand zuschreiben lassen soll. Diese Bestimmung ist dann in das revidierte Stadtrecht übergegangen.[5])

§ 4. (Fortsetzung.)

c) Ritter und Hofleute.

Ausser für die Geistlichkeit und für Gäste bestanden noch Grundeigentumserwerbsbeschränkungen für die Ritter und für Hofleute. Erstere waren in den mittelalterlichen Städten überhaupt mehreren Beschränkungen unterworfen und auch nach lübischem Rechte waren sie in mancher Hinsicht, z. B. im ehe-

---

[1]) Pauli, Abh. I. S. 62.

[2]) Lüb. Urkb. V. Nr. 349 S. 379.

[3]) Eine solche wird noch erwähnt in Mitteilungen a. a. O. Heft IV. S. 88 Nr. 58/60 (1448).

[4]) Dreyer a. a. O. S. 94.

[5]) Rev. Stadtrecht I. 2, 5. Vgl. Hartwig a. a. O. S. 86 über die weitere Entwicklung. Vgl. Rehme a. a. O. S. 205.

lichen Güterrecht[1]) anders gestellt als die Bürger einerseits und die Gäste andererseits. Für sie galt ein allgemeines Verbot, dass sie in Lübeck selbst nicht wohnen sollten:

„Dat en schal nen Ridder wonen bynnen desseme „wicbilde dat hebben de wittighesten ghelouet vnn „gewilkort".[2])

Streng gehandhabt wurde dies Verbot jedoch nicht. Mehrmals wird uns bezeugt, dass sich Ritter, sei es auf längere Zeit, sei es für kürzere Dauer, in Lübeck aufgehalten haben.[3]) Für sie galt aber ebenso strikte das Verbot des Erwerbes von Grundeigentum und von Renten, wie für Geistliche nnd Fremde.[4]) Die Gründe waren hier ebenfalls die gleichen. Auch sie nahmen ein Steuerprivileg in Ansprnch.[5]) Trotzdem aber gab es auch einzelne Fälle, in denen aus besonderen Gründen die Stadt den Rittern gestattete, Grundbesitz oder Renten zu erwerben.[6]) In diesen Fällen mussten sich dann die Ritter verpflichten, alle Bürgerpflichten getreulich zu erfüllen. So finden wir denn auch hin und wieder Ritter im Besitz von städtischem Grundeigentum.[7]) Auch hier fanden später die Treuhänder Anwendnng, wenn es auch sehr selten vorgekommen sein mag. Ein Zengnis dafür ist uns aber in einer Eintragung von 1421 erhalten. Dieselbe lautet:[8])

„Wilhelmus Schonewerder pro se et suis heredibus „coram libro recognouit, quod antedicta pecnniarum „summa, videlicet VIc marce et L XXXVII marce „lub. den. cum prefata cista et clenodiis non sunt

---

[1]) Vgl. z. B. Hach I. 17.

[2]) Hach III. 245. Frensdorff, Verf. S. 191. Mantels a. a. O. S. 9. — In Wismar dagegen konnten Ritter sogar Bürgermeister werden. Vgl. Lüb. Urkb. VII. Nr. 53 S. 47 (1427).

[3]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 132 S. 125 (ca. 1370). IV. Nr. 648 S. 735 (1397). VIII. Nr. 169 S. 206 (1443).

[4]) Hach II. 226. Pauli, Abh. IV. S. 33 Urkb. A. Nr. 95 (1296). Mantels a. a. O. S. 9.

[5]) Vgl. Hartwig a. a. O. S. 57. Lüb. Urkb. IV. Nr. 648 S. 735 (1397).

[6]) Lüb. Urkb. IV. Nr. 648 S. 735 (1397).

[7]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. II. Nr. 1093 S. 1041 (1307). Mitteilungen a. a. O. III. S. 75 anno 1308. IV. S. 111 Nr. 12 (1425). Pauli, Abh. IV. S. 12 (1227).

[8]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 497 S. 504 Anm. 1.

„sui nec suorum heredum, sed sunt sibi ad fideles manus
„asscripti prefati Ottonis Pogwissche[1]) et suorum
„heredum, et hic presentes erant dominus Jordanus
„Plescowe et Johannes Gerwer junior“.

Gegenüber von Hofleuten galt ebenfalls ein derartiges Verbot.[2]) Auch hier wird ein Feld der Anwendung von Treuhändern gewesen sein, jedoch ist mir kein Fall bekannt, in dem bei Hofleuten unzweifelhaft die Treuhänder Anwendung gefunden hätten.

§ 5.

II. Oertliches Anwendungsgebiet.

Die lateinischen Recensionen des alten Lübischen Rechtes bestimmen, dass es niemanden erlaubt sei, „immobilia id est torfachteigen“ der Geistlichkeit zu übertragen.[3]) Sie lassen es dabei unbestimmt, ob nur die Uebertragung von Liegenschaften innerhalb der Stadtmauern oder auch die von Liegenschaften ausserhalb der eigentlichen Stadt verboten sei. Denn „torfachteigen“ kann sowohl ein Grundstück „binnen der stat“ als auch „buten“ bedeuten.[4]) Auch die deutschen Statuten sprechen an zwei Stellen[5]) nur allgemein von „torfacht eghen“ und „wicbelde an sime erue“ oder „erue“, ohne auf die örtliche Lage des Grundstückes hinzuweisen. Dagegen wird in zwei anderen Stellen ausdrücklich erwähnt, dass das erue „in der Stadt“ belegen sein soll. Es sind dies Hach II. 226:

„Liker wis eset bi eneme erue dat eneme gaste tu horet
„dat hir inder stat beleghen is“

und Hach II. 244:

„Oc so ne scal nen gast hebben wicbelde ghelt in
„ienegheme erue in vnser stat“.

Es fragt sich, ob wir diese örtliche Beschränkung jener Verbote auf alle Verbote erweitern und ob wir überhaupt den Ausdruck „in der stat“ strikte interpretieren müssen, d. h. ob wir darunter

---

1) Nach Lüb. Urkb. VI. Nr. 497 S. 504 ist Otto Pogwissch ein Ritter.
2) Hach II. 226. Rehme a. a. O. S. 200. Frensdorff, Verf. S. 185.
3) Hach I. 26.
4) Vgl. Hach II. 50.
5) Hach II. 32. II. 122.

nur die Grundstücke zu verstehen haben, die innerhalb der eigentlichen Stadt, also innerhalb der Tore belegen sind, oder ob aber auch solche Grundstücke darunter zu verstehen sind, die nicht in dem engen Torbezirk, sondern auch ausserhalb der Tore, sei es innerhalb der Stadtflur oder der Feldmark oder sei es schliesslich sogar ausserhalb der Feldmark, aber noch im Stadgebiet, belegen sind. Beide Fragen gehen natürlich Hand in Hand. Wir versuchen daher erst die letztere zu entscheiden. Aus den Statuten selbst lässt sich keine Entscheidung treffen. Greifen wir daher zu sonstigen Urkunden oder Stadtbuchseintragungen. Da finden wir dann, dass bei weitem die meisten Urkunden, die eine Grundeigentumserwerbsbeschränkung bezüglich der Geistlichkeit, der Fremden und Ritter erkennen lassen, sich auf Grundstücke beziehen, die innerhalb der eigentlichen Stadt lagen.[1]) Ebenso handelt es sich bei der Verwendung der Treuhänder meistens um Liegenschaften innerhalb der Stadttore.[2]) Während wir aber nach Beyerle[3]) unter den Constanzer Urkunden kein einziges Beispiel dafür finden, dass Grundstücke oder Häuser ausserhalb des Mauerringes jemals dem Salmannenrecht unterlegen hätten, bezogen sich nach den uns erhaltenen Urkunden die Grundeigentumsbeschränkungen in Lübeck auch auf diejenigen Stadtgebiete, die ausserhalb der Stadtmauern lagen. Besonders häufig sind hier wieder die Urkunden über Grundstücke, die noch innerhalb der Stadtflur, also innerhalb der Torbezirke[4]) lagen. Bereits eine Eintragung aus dem

---

[1]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. I. Nr. 283 S. 271 (1266). I. Nr. 325 S. 307 (1270). IV. Nr. 650 S. 738 (1397). VI. Nr. 546 S. 542 (1423). VIII. Nr. 168 S. 210 (1443). VIII. Nr. 253 S. 298 (1444). IX. Nr. 891 S. 927 (1460). Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 94 (1295); ibid. Urkb. A. Nr. 354 (1511). Vgl. auch Dreyer a. a. O. S. 85. Mitteilungen a. a O. III. S. 20 Nr. 61 (1301) u. s. w.

[2]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279 (1315). IV. Nr. 437 S. 482 (1384). V. Nr. 216 S. 218 (1408). V. Nr. 350 S. 379 (1411). V. Nr. 407 S. 448 (1412). V. Nr. 517 S. 562 (1414) VI. Nr. 159 S. 204 (1419). VI. Nr. 194 S. 234 (1420). VI. Nr. 296 S. 326 (1420). VII. Nr. 375 S. 351 (1430). IX. Nr. 168 S. 167 (1453). X. Nr. 579 S. 589 (1465). Pauli, Abh. I. S. 62 (1383). Brehmer in Mitteilungen a. a. O. IV. S. 88 Nr. 58/60 (1448). IV. S. 156 Nr. 72,86 (1431).

[3]) Beyerle a. a. O. S. 52.

[4]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 31.

ältesten Oberstadtbuch aus dem Jahre 1270 besagt, dass die Stadt unter besonderen Kautelen dem Konvent von St. Johannis „duos ortos, sitas juxta novum molondinum“ übertragen habe.[1]) Im Jahre 1320 kauft Arnoldus Wlome „duos mansos extra valvam molendinorum sitos, deren Einkünfte er zu einer Stiftung für Arme bestimmt, wobei es von diesen heisst „. . . sed juri seculari per omnia perpetue subjacebunt et manebunt asstricti ad talliam et ad alia civitatis onera, ad que agri vel mansi alii positi extra eandem valvam in civitatis marchia sunt asstricti . . .“[2]) Doch sind uns auch Urkunden enthalten, in denen es sich um Grundstücke handelt, die ausserhalb der Stadtflur, aber innerhalb der Feldmark[3]) lagen, also innerhalb des Gebietes, das durch den 1370 vollendeten „Landwehrgraben“ umschlossen wurde.[4]) Den besten Beweis aber, dass auch diese Gegenden, ja selbst das Stadtgebiet, das noch ausserhalb der „Landwehr“ gelegen war, den Grundeigentumsbeschränkungen unterworfen waren, liefern die Zuschriften zu treuen Händen. Nicht nur ist mir eine Anzahl derartiger Urkunden bekannt, in denen die Grundstücke ausserhalb der Stadt, aber innerhalb der Stadtflur lagen,[5]) sondern eine Urkunde aus dem Jahre 1423[6]) beweist auch, dass Treuhänder zur Anwendung kamen, bei Gebieten, die sich selbst ausserhalb der Feldmark befanden.

So sehen wir, dass sich die Verbote nicht nur auf die Grundstücke in der Stadt selber bezogen, dass sie vielmehr gemünzt waren auf das ganze Gebiet von Lübeck, mag es sich innerhalb der Mauern, innerhalb der Landwehr befunden haben oder nicht. Die angeführten Urkunden zeigen aber weiter auch, dass überhaupt keine Beschränkung jener Verbote hinsichtlich

---

[1]) Brehmer, Zusammenstellung der erhaltenen Eintragungen in das Oberstadtbuch in der Zeitsch. des Vereins für Lübeckische Geschichte u. s. w. Bd. IV. (1884) S. 240 Nr. 245.

[2]) Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 112 S. 296. Vgl. auch Lüb. Urkb. II. Nr. 383 S. 330.

[3]) Lüb. Urkb. IV. 511 (1389): „. . . curia sita in terra dicta Heynehold in marchia nostre civitatis . .“

[4]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 32. Lüb. Urkb. II. Nr. 172.

[5]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. Nr. 359 S. 401 (1411) (a u. b). V. Nr. 641 S. 728 (1417). IX. Nr. 339 S. 340 (1456). IX. Nr. 473 S. 471 (1457). V. Nr. 553 S. 597 (1415).

[6]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 547 S. 543 (1423).

der Personen stattfand. Sowohl Fremden als der Geistlichkeit war der Grundeigentumserwerb auf dem ganzen Stadtgebiet im weiteren Sinne beschränkt. Man sieht auch hier wieder, dass die Verhältnisse in Constanz ganz beträchtlich von denen in Lübeck abgewichen sind. Beruhte dort das Salmannenrecht auf dem Grundsatz, dass kein Nichtbürger innerhalb der Mauern von Constanz Grundeigentum und damit Vollbürgerrecht erwerben durfte, so haben wir bisher gesehen, dass in Lübeck die Entwicklung der Treuhänder beim Grundeigentumsverkehr mit dem Bürgerrecht als solchem nichts zu tun hatte. Hier in Lübeck beruhte das Salmannenrecht vielmehr auf dem Grundgedanken, dass kein Grundeigentum, dessen Eigentümer zu öffentlichen Lasten herangezogen werden konnte, in Hände überging, in denen eine Erzwingung der öffentlichen Pflichten erschwert wurde. Daher erklärt sich hier auch die Ausdehnung jener Verbote auf Grundstücke, die nicht im Mauergürtel lagen. Daher finden wir auch, dass Fremde, die Bürger werden wollten, ohne weiteres Grundeigentum erwerben konnten.[1])

§ 6.

III. Die Eintragungen bei den Zuschriften zu treuen Händen.

Es ist bereits oben[2]) hervorgehoben, dass das System der Zuschreibungen zu treuen Händen nur ein Glied in der Kette der Entwicklung der Grundeigentumserwerbsverbote gewesen ist. Die Zuschreibungen zu treuen Händen hängen zusammen mit der Anlegung und der Bedeutung des Oberstadtbuches. Wir sehen das daraus, dass in vielen Urkunden als Grund für die Zuschreibungen zu treuen Händen das Verbot angegeben wird, dass Geistliche oder Fremde im Oberstadtbuch nicht eingetragen werden durften.[3]) Nur in einigen wenigen Fällen

[1]) Vgl. Pauli, Abh. III. S. 3 Note 1a.

[2]) Vgl. oben S. 21 fg.

[3]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. Nr. 216 S. 218 (1408). V. Nr. 517 S. 562 (1414). V. Nr. 407 S. 448 (1412). V. Nr. 359 S. 401 (1411). IX. Nr. 473 S. 471 (1457). X. Nr. 579 S. 589 (1465). Rehme a. a. O. S. 91, Randbemerkung neben Hs. 1373 Jacobi.

wurde aus besonderen Gründen hiervon abgesehen nnd auch der Geistlichkeit oder Fremden im Oberstadtbuch Grundstücke zugeschrieben. Es handelte sich hier meistens um fremde Städte, die für ihre Gesandten in Lübeck ein Haus erwerben wollten.[1]) Doch wurden auch bei Geistlichen, Klöstern, milden Stiftnngen und bei Fremden hin nnd wieder Ansnahmen gemacht.[2]) In allen diesen Fällen wnrden die Geistlichen und Fremden im Oberstadtbuch genan so eingetragen wie jeder andere Bürger. In den Regelfällen dagegen mnsste zu anderen Mitteln gegriffen werden. Das Grundstück wurde nun nicht auf den Namen der Geistlichen oder Fremden in das Oberstadtbnch eingetragen, sondern eingetragener Eigentümer war irgend ein Lübecker Bürger. Die Eintragnng erfolgte genau so wie bei Grundstücksübertragungen unter Lübecker Bürgern im Oberstadtbuch.[3]) Hin und wieder wnrde der Eigentnmsübergang oder die Rentenbestellnng auch im Garten- oder Wettebuch verzeichnet, je nach der Lage des Grundstückes.[4]) Irgend ein Hinweis darauf, dass der eingetragene Eigentümer nnr Treuhänder sei, finden wir in den Oberstadtbuchseintragungen nicht.[5]) Erst in späterer Zeit

---

[1]) Vgl. z. B. Zeitschrift für Hamhurgische Geschichte Bd. V. S. 107 (1480). Lüh. Urkh. VIII. Nr. 253 S. 298 (1444). Mitteilnngen a. a. O. III. S. 105 Nr. 2 (1486). Dreyer a. a. O. S. 139. Vgl. Hartwig a. a. O. S. 35, 86.

[2]) Pauli, Abh. IV. Urkb. A. Nr. 354. Mitteilungen a. a. O. III. S. 145 Nr. 25 Note 1. III. S. 162 Nr. 30. III. S. 147 Nr. 78 Note 1. Lüh. Urkb. IV. Nr. 648 S. 735 (1397) VI. Nr. 694 S. 672 (1425). Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 297, 322, 330. Vgl. anch Mevins a. a. O. ad I. 2, 5 nr. 112 sq. Stein a. a. O. II. S. 68. Wehrmann, Das Lübecker Archiv in Zeitsch. des Vereins für Lüheckische Geschichte Bd. III. S. 404.

[3]) Lüh. Urkb. IV. S. 438 Note (1384). VIII. Nr. 664 S. 704 (1451). Rehme a. a. O. Urkh. Nr. 237 S. 337 (1410). Nr. 246 h S. 341 (1412). Vgl. auch die Hindeutung auf solche Eintragungen in Lüb. Urkb. V. Nr. 350 S. 379. V. Nr. 359 c S. 401. V. Nr. 407 S. 448. V. Nr. 517 a S. 562. V. Nr. 553 S. 597. VI. Nr. 194 S. 234. Zu erwähnen ist vielleicht, dass bei diesen Eintragungon ansser dem Auflassnngsvermerk zuweilen der Zuschreihungsbefehl des Rates eingetragen wurde. Vgl. Rehme a. a. O. S. 186.

[4]) Lüb. Urkb. V. Nr. 359 S. 401. V. Nr. 641 S. 728. VIII. Nr. 472 S. 517. IX. Nr. 473 S. 471. Vgl. auch Rehme a. a. O. S. 203 Note 41. In Lüh. Urkh. IX. Nr. 339 S. 340 (1456) erfolgte die Eintragung im Oberstadtbuch nnd im Gartenbuch.

[5]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 202 f. Hartwig a. a. O. S. 84.

finden sich auch im Oberstadtbuch Andeutungen, dass der eingetragene Eigentümer nur mit Zustimmung eines anderen Veränderungen mit dem Grundstück vorzunehmen berechtigt sei.[1] Hätten wir also nur das Oberstadtbuch, so würde uns für die ältere Zeit jegliche Möglichkeit fehlen, Aufschluss über die Zuschreibungen zu treuen Händen zu erhalten, ja wir könnten nicht einmal wissen, dass die Anwendung der Treuhänder im Grundstücksverkehr in Lübeck gebräuchlich gewesen ist. Im Oberstadtbuch erscheint der Bürger nur als Käufer, als Begabter u. s. w.[2] Seine Treuhändereigenschaft erkennen wir aber aus anderen Urkunden.[3] Es finden sich nämlich im Niederstadtbuch[4] Eintragungen, die jenen Oberstadtbuchseintragungen entsprechen und eine Erklärung des im Oberstadtbuch eingetragenen Eigentümers enthalten, dass ihm das Grundstück nur zu treuer Hand zugeschrieben sei.[5] Hin und wieder sind derartige Erklärungen des eingetragenen Eigentümers auch in einer besonderen Urkunde enthalten, ohne dass eine besondere Eintragung im Niederstadtbuch stattgefunden hätte.[6] Als typisches Beispiel solcher Eintragungen im Niederstadtbuch mag folgende dienen:

„Johannes Querkamp presens libro recognouit sponte et „libere, quod ille ortus humulorum situs extra valuam „Vrbis, sibi asscriptus in libro vadiorum anno XIIII c „X circa festum Lucie, pertineat dominis fratribus de „ordine predicatorum ad Vrbem in ciuitate Lubicensi

---

[1]) Vgl. Zeitschrift des Vereins für Lübeckische Geschichte Bd. VII. S. 192.

[2]) Rehme a. a. O. S. 203.

[3]) Vgl. darüber Rehme a. a. O. Hartwig a. a. O. S. 84.

[4]) Ueber seine Bedeutung vgl. Rehme a. a. O. S. 3 fg., 10 fg. Pauli, Abh. I. S. 7 fg.

[5]) Vgl. Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482. V. Nr. 216 S. 218. V. Nr. 350 S. 379. V. Nr. 517 S. 562. V. Nr. 553 S. 597. VI. Nr. 179 S. 222. VI. Nr. 194 S. 234. VI. Nr. 305 S. 335. VI. Nr. 479 S. 489. VI. Nr. 547 S. 543. Rehme a. a. O. S. 337 Note 5, S. 341 Note 1. Pauli, Abh. III. S. 181.

[6]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 168 S. 167 (1453). X. Nr. 579 S. 589 (1465). Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279 (1316). Vgl. auch Wehrmann in Zeitschrift des Vereins für Lübeckische Geschichte Bd. I. S. 366 f. Pauli, Abh. I. S. 62 (1383).

„et qnod sit sibi dumtaxat ad fidas manus eorum as-
„scriptus, eo qnod spiritualibus talia bona non consuetnm
„est asscribi"[1])

Hier wird also ausdrücklich hervorgehoben, dass tatsächlich ein anderer als der im Oberstadtbuch Eingetragene als Eigentümer der Liegenschaft anzusehen und dass der eingetragene Eigentümer nnr Treuhänder sei.[2]) Letzterem ist das Grnndstück nur „ad fidas manus[3]) asscriptus". Statt dieses letzteren Ausdrnckes finden sich noch andere, wie „ad fideles manus",[4]) „ad manns",[5]) nur „asscriptus",[6]) dann ferner „to truwer hand",[7]) „vppe louen"[8]) und „vp ghelouen".[9]) Diese Erklärungen wurden von dem Treuhänder öfters nicht nur für sich allein, sondern zugleich im Namen seiner Kinder nnd Erben abgegeben.[10]) Ja auch die Erben allein erklärten, wie es scheint, hin und wieder neben dem eingetragenen Bürger, dass sie nur ein Recht zur treuen Hand an dem betreffenden Grundstück oder der Rente hätten.[11]) Der Zeitpunkt, wann diese Erklärnngen abgegeben wurden, war verschieden. Keineswegs fanden die Eintragungen in das Oberstadtbuch und in das Niederstadtbuch immer zu derselben

---

[1]) Lüb. Urkb. V. Nr. 359 S. 401 (1411).

[2]) Ueber die juristische Konstruktion s. unten § 8.

[3]) Derselbe Ausdruck findet sich noch z. B. in Lüb. Urkb. V. Nr. 553 S. 597. V. Nr. 641 S. 728. V. Nr. 216 S. 218. V. Nr. 350 S. 379. V. Nr. 517 S. 562.

[4]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. Nr. 407 S. 448. V. Nr. 517 S. 562. VI. Nr. 159 S. 204. VI. Nr. 194 S. 234. VI. Nr. 296 S. 326. VI. Nr. 305 S. 335. Nr. 497 S. 504 Note 1. VI. Nr. 547 S. 543. Pauli, Abh. I. S. 62 (1383). Abh. III. S. 181.

[5]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. II. Nr 335 S. 279.

[6]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 (1384).

[7]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. 72.

[8]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351. V. Nr. 349 S. 379. IX. Nr. 168 S. 167.

[9]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IX. Nr. 339 S. 340. IX. Nr. 473 S. 471. X. Nr. 579 S. 589.

[10]) Vgl. Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 (1384). VI. Nr. 159 S. 204 (1419). VI. Nr. 296 S. 326 (1420). VI. Nr. 305 S. 335 (1421). VI. Nr. 497 S. 504 Note 1 (1421). VII. Nr. 375 S. 351 (1430).

[11]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351 (1430). IX. Nr. 168 S. 167 (1453).

Zeit statt,[1]) wenn die Eintragnngen im Niederstadtbnch mitnnter anch von demselben Tage datiert sind.[2]) Sehr oft erfolgten jedoch die Erklärungen vor dem Niederstadtbuch erst jahrelang später.[3])

Hervorgehoben mag noch werden, dass bei Verpfändnngen von Grnndstücken, die im Niederstadtbnch, nicht im Oberstadtbuch eingetragen wnrden,[4]) sowohl die Verpfändung an den Treuhänder als anch seine Erklärung in einer Eintragung im Niederstadtbuch aufgenommen wurde.[5])

§ 7.

IV. Die Bestellung der Treuhänder.

Beyerle[6]) hat für Constanz nachznweisen versucht, dass die Bestellung der Salleute, falls die Uebertragung freien Grundeigentnms in Frage kam, vor dem Ammangericht, d. h. vor dem ordentlichen Gerichte der Bürgerschaft zu erfolgen hatte. Ein derartiger Satz lässt sich in Lübeck nicht nachweisen, ja man kann sogar auf das Gegenteil schliessen. Beyerle scheint davon anszugehen, dass die Bestellung der Sallente mit dem Auflassnngsakte selber in Verbindung stehe. Weil die Auflassung vor dem Ammangerichte stattgefunden habe, müsse auch

---

[1]) So Stobbe, „Ueber die Salmannen" in der Zeitschrift für Rechtsgeschichte Bd. VII. (1868) S. 432. Hartwig a. a O. S. 84 Note 3 meint, dass die Erklärnngen in der Regel gleichzeitig mit der Eintragnng abgegeben wurden. Die mir bekannten Urkunden bestätigen dies nicht.

[2]) Lüb. Urkb. V. Nr. 216 S. 218 (1408). V. Nr. 407 S. 448 (1412) (. . . presenti die . . .). V. Nr. 553 S. 597 (1415) (. . . presenti anno et ipso die Exaltacionis . . .). VI. Nr. 305 S. 335 (1421). X. Nr. 579 S. 589 (1465). Vgl. anch Mitteilnngen a. a. O. X. S. 19 Note.

[3]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. Nr. 350 S. 379: 1411 und 1410. V. Nr. 359 a S. 401: 1411 nnd 1410 circa festum Lucie. V. Nr. 359 c S. 401: 1411 und 1410. V. Nr. 517 b S. 562. Beide Eintragungen erfolgten 1414, aber an verschiedenen Tagen. IX. Nr. 168 S. 167. IX. Nr. 339 S. 340: 1456 und 1455. VIII. Nr. 253 S. 298 (1444) nnd Zeitsch. des Vereins für Hamburgische Geschichte Bd. V. S. 110 (1480).

[4]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 77 fg.

[5]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. VI. Nr. 159 S. 204 (1419). VI. Nr. 547 S. 543 (1423). Vgl. Rehme a. a. O. S. 203.

[6]) Beyerle a. a. O. S. 89 fg., S. 101 fg.

die Bestellung der Salleute dort vorgenommen worden sein. In Lübeck fand die Auflassnng vor dem sitzenden Rate statt.[1]) Der Rat ordnete die Eintragung in das Oberstadtbuch an. Aber auch das Niederstadtbuch wurde auf Anordnung des Rates geführt. Es unterscheidet sich vom Oberstadtbuch nur in dem Kreis der Geschäfte, die in ihm aufgenommen wurden. Der Rat war somit in Lübeck die Buchbehörde.[2]) Nun ist es zwar richtig, dass die Erklärung des Treuhänders, dass ihm das betreffende Grundstück nur zu treuen Händen im Oberstadtbuch zugeschrieben sei, meistens vor dem Rate abgegeben und dann im Niederstadtbuche aufgezeichnet wurde.[3]) Eine Notwendigkeit war dies jedoch, wie wir gesehen haben,[4]) nicht. Ausserdem wurden derartige Erklärungen der Treuhänder nicht sofort bei der Auflassung des Grundstückes an den Trenhänder abgegeben, sondern sie konnten erst jahrelang nachher erfolgen. Lassen schon diese zwei Punkte es unwahrscheinlich erscheinen, dass die Bestellung des Treuhänders vor dem Rate zu geschehen habe, so weist auch der Wortlaut der Eintragung des Treuhänders im Oberstadtbnch darauf hin, dass die Bestellung keineswegs an irgend eine Form gebnnden war. In der Oberstadtbuchseintragung heisst es ja nur, dass dem oder jenem Bürger von Lübeck ein Grundstück aufgelassen sei. Ein Hinweis auf die Treuhändereigenschaft fehlt. Dem Rate konnte es völlig gleichgültig sein, ob der eingetragene Eigentümer anch tatsächlich Eigentümer sei oder ob er nur als Treuhänder handelte. Bei dem Eintragungsantrag prüfte er auch nur, ob der Einzutragende Bürger war oder nicht.[5]) Wollte man nun annehmen, dass die Bestellung zum Treuhänder vor dem Rate geschehen musste, so müsste man, da die Bestellung der Auflassung naturgemäss vorausgehen musste, annehmen, dass anch vor der Auflassnng eine Urkunde über die Treuhändereigenschaft des Bürgers

---

[1]) **Hach** II. 36. Vgl. **Rehme** a. a. O. S. 108 fg.

[2]) **Rehme** a. a. O. S. 170 fg.

[3]) Vgl. die Stellen S. 46 Note 5.

[4]) Vgl. oben S. 46 Note 6.

[5]) Vgl. **Rehme** a. a. O. S. 244. **Mevius** a. a. O. ad V. 6, 1 Note 19 und 20. **Stein** a. a. O. IV. S. 189, 191, 195. Erst später, als die Zuschreibungen zu treuen Händen verboten waren, musste geprüft werden, ob der Einzutragende nicht nur Treuhänder war. Vgl. **Rehme** a. a. O. S. 245 fg.

aufgenommen sein würde, die entweder mit der Auflassungsurkunde zu einer Eintragung verschmolzen werden musste oder die wenigstens als eine besondere Eintragung im Niederstadtbuche zu finden sein würde. Von beiden ist aber keine Rede. Dass im Verhältnis viele Erklärungen der Treuhänder vor dem Rate abgegeben wurden, kann nicht Wunder nehmen; gewährt doch die Eintragung in das Niederstadtbuch eine viel grössere Sicherheit als das Ausstellen einer besonderen Urkunde in Form von Brief und Siegel. Keine der mir bekannten Urkunden aber enthält nur irgend einen Hinweis darauf, dass die Bestellung des Lübecker Bürgers als Treuhänder vor dem Rate geschehen musste. Und selbst eine Eintragung im Niederstadtbuch von 1411, in der der Prior des Burgklosters im Namen des Konventes des genannten Klosters erklärt, dass der im Oberstadtbuch eingetragene Johannes Querkamp trotz der Eintragung zu nichts verpflichtet, sondern, dass er nur Treuhänder sei,[1]) enthält nichts darüber, dass die Bestellung als Treuhänder vor dem Rate stattgefunden hat. Uebrigens ist diese Erklärung, wie sich aus ihrem Wortlaut ergiebt, auch erst nach der Eintragung in das Oberstadtbuch erfolgt.

Es liegt somit kein Anlass dafür vor, dass in Lübeck die Bestellung der Treuhänder wie die Auflassung vor dem Rate geschehen musste. Die Bestellung als Treuhänder war vielmehr lediglich ein privates Rechtsgeschäft, das allerdings gemäss der damaligen Sitte häufig vor dem Rate wird abgeschlossen sein. Es war aber gültig, selbst wenn sein Abschluss nicht vor der Obrigkeit erfolgte. Der Abschluss des Vertrages vor der Obrigkeit war nicht Voraussetzung für die Gültigkeit des Vertrages.

Dagegen stimmen die Constanzer und Lübecker Urkunden in einer anderen Beziehung überein. Während bei der älteren Gestaltung des Salmannenrechtes der Veräusserer dem Salmanne vorerst das Eigentum überträgt mit dem Auftrage seinerseits wieder das Grundstück einem Dritten zu übertragen, während also hier die Bestellung des Salmannes von dem Vormann ausgeht,[2]) bestellt im städtischen Salmannenrecht, in der späteren

[1]) Lüb. Urkb. V. Nr. 359 S. 401 (1411).

[2]) Vgl. darüber Beyerle a. a. O. S. 14 fg., 23. Heusler, Institutionen Bd. I. S. 215 fg. Beseler, Die Lehre von den Erbverträgen Bd. I. (1835) S. 263 fg. A. Schultze, Die langobardische Treuhand und ihre Umbildung

Gestalt der Treuhand, der Erwerber den Treuhänder.[1]) Die Trenhand in dieser jüngeren Gestalt bildete ein Schutzverhältnis; die oberste Anfgabe der Trenhänder ist es jetzt, seinen Anftragsgeber sicher zu stellen nnd die in der Person des Auftragsgebers liegenden Mängel durch seine Person zu ersetzen.[2]) Dies geht aus einzelnen Lübecker Urkunden mit Deutlichkeit hervor. Meistens lassen die Niederstadtbuchseintragungen überhaupt keinen Schluss zn, wer eigentlich der Auftragsgeber ist. In der soeben erwähnten Niederstadtbnchseintragung von 1411 wird aber zweifellos znm Ausdruck gebracht, dass der Besteller des Treuhänders der Erwerber ist. Diese Eintragung lautet:[3])

„Dominus Hinricns Schonenberch, prior fratrum ordinis „predicatorum ad Vrbem in Lubeke, presens apud hunc „librum recognouit pro se et suis confratribus necnon „nomine tocius sui conuentus velle Johannem Querkamp „et suos heredes indampnos preseruare occasione illarum „V marcarnm in qnadam scriptura, anno XIIII c X „Lncie in hoc libro annotata, comprehensarum, que „incipit Johannes Querkamp etc., quia dictus Johannes „se et snos heredes in dicta scriptura solum ad „peticionem dicti domini prioris obligauit, sicud „eciam sibi ortum in precedenti scriptura expressum ob „amorem einsdem domini prioris fecit asscribi“.

Das Burgkloster war der Erwerber, Treuhänder war Johannes Querkamp nnd er war es „solum ad peticionem“ des Priors und „ob amorem“ zn jenem Prior. Doch auch aus einer anderen Urkunde geht dies Verhältnis hervor. In dieser[4]) erklärt Diederick Basedonw, borger vnde inwoner tho Lubeck, dass ein Haus, welches seiner Zeit seinem Vater im Oberstadtbuch zugeschrieben

zur Testamentsvollstreckung in Gierkes Untersuchungen zur deutschen Staats- und Rechtsgeschichte Heft 49 (1895) S. 55. Pauli, Abh. III. S. 310 fg.

[1]) Vgl. darüber Beyerle a. a. O. S. 23, 102. Beseler a. a. O. S. 271. Stobbe, Zeitschrift für Rechtsgeschichte Bd. VII. S. 418 fg.

[2]) Stobbe a. a. O. S. 418. Heusler a. a. O. Bd. I. S. 223. Beyerle a. a. O. Bd. I. S. 23.

[3]) Lüb. Urkh. V. Nr. 359 S. 401 (1411).

[4]) Lüb. Urkh. IX. Nr. 168 S. 167 (1453). Vgl. ferner Lüh. Urkh. IX. Nr. 339 S. 340 (1456) „. . . alzo ik de olderman der broderschap was mit Hans Keutzeler, de it alzo ok von my begherende was, dat ik em alzo dede . . “

war, diesem nnd jetzt ihm nnr zu treuen Händen des Klosters Doberan „vmme bede willen vnnd fruntschap“ des Abtes des Klosters zugeschrieben sei. Diese zwei Urknnden lassen keinen Zweifel über den Unterschied zwischen der älteren landrechtlichen nnd der jüngeren städtischen Trenhand übrig. In letzterem Rechtsinstitnt ging die Wahl der Treuhänder vom Erwerber aus. Die Geistlichkeit oder die Fremden waren natürlich in ihrer Wahl unbeschränkt, sofern nur der Erwählte die Eigenschaften besass, die in ihrer Person fehlten, d. h. sofern er nur Lübecker Bürger war. Es lag aber in ihrem Interesse, wenn sie einen Bürger wählten, der eine besondere Stellung in Lübeck einnahm, um so besser gegen jeden Angriff geschützt zu sein und um bessere Sicherheit zu haben, damit das Treuhänderverhältnis nicht mit der Zeit verwischt werden würde. Wir finden daher öfters Ratmänner als Treuhänder.[1] Anch Namen, wie van Dulmen,[2] Schonenberg,[3] Honemann,[4] Schoneweder,[5] Basedow[6] und van der Heyde,[7] die die angesehensten Familien in Lübeck führten, finden sich als Namen von Trenhändern. So ereignete es sich hin und wieder, dass ein und dieselbe Person als Treuhänder für mehrere Grnndstücke bestellt wnrde, obwohl die Treugeber verschiedene Personen waren.[8] Kamen religiöse Stiftungen, Kirchen oder Klöster in Betracht, so wurden hin und wieder dieselben Personen als Treuhänder bestellt, bei religiösen Stiftnngen gewöhnlich ein „olderman“ oder „vorstendere“.[9]

[1] Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. Nr. 407 S. 448 (1412). V. Nr. 641 S. 728 (1417). VI. Nr. 194 S. 234 (1420). VI. Nr. 305 S. 335 (1421). Brehmer in Mitteilungen a. a. O. IV. S. 88 Nr. 58/60.

[2] Lüb. Urkb. V. Nr. 359 b S. 401.

[3] Lüb. Urkb. V. Nr. 517 b S. 562.

[4] Lüb. Urkb. VI. Nr. 159 S. 204.

[5] Lüb. Urkb. VI. Nr. 497 S. 504 Note 1.

[6] Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351. IX. Nr. 168 S. 167.

[7] Pauli, Abb. I. S. 63 (1390).

[8] Vgl. Lüb. Urkb. VI. Nr. 194 S. 234. VI. Nr. 305 S. 335.

[9] Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IX. Nr. 339 S. 340. X. Nr. 579 S. 589. IX. Nr. 473 S. 471. Vgl. auch Wehrmann, Die ehemalige Sängerkapelle in der Marienkirche in Zeitsch. des Vereins für Lübeckische Geschichte u. s. w. Bd. I. (1860) S. 366.

Was die Zahl der Treuhänder anbelangt, so finden wir fast ausnahmslos, dass nur ein Lübecker Bürger im Oberstadtbuch eingetragen wurde.[1]) Nur ein einziges Mal, so weit mir bekannt, wurde ein Haus mehreren Personen im Oberstadtbuch zugeschrieben.[2]) Und zwar waren hier die Treuhänder noch Kinder. Für sie erklärten dann ihre Vormünder vor dem Niederstadtbuch, dass das im Oberstadtbuch den Kindern zugeschriebene Haus in Wahrheit einem Priester gehöre. Einen Grund, warum man in diesem Falle zwei Treuhänder bestellte und noch dazu Kinder, kann ich nicht finden. Wir sehen aus dieser Eintragung aber, dass es für die Treuhänder nur darauf ankam, dass sie Lübecker Bürger waren, auf ihre sonstigen, persönlichen Eigenschaften scheint rechtlich kein Gewicht gelegt zu sein.

Vergleichen wir die Zahl der Treuhänder mit denen in Constanz,[3]) so fällt uns sofort auf, dass man in Constanz fast durchweg mehrere Salleute bestellte, während in Lübeck gerade das umgekehrte der Fall war.[4]) Hier in Lübeck lagen die Verhältnisse aber vollständig anders als in Constanz. Die Gründe, weswegen in Constanz mehrere Salleute bestellt werden, sucht Beyerle in folgendem: „Die in der Salmannschaftsübernahme liegende Währschaftspflicht; das Treugelübte, mit der übertragenen Rechtspflicht gemäss der Mutung des Treugebers zu handeln; die Vererblichkeit der Salmannbefugnisse".[5]) Obwohl diese Gründe auch für die Lübecker Verhältnisse in Betracht kommen, so sprechen gerade hier in Lübeck noch andere Umstände mit, die in Constanz wegfielen. Beyerle erwähnt bei der Besprechung der Gründe für die mehreren Salleute, dass zwei oder mehr Bürger die Funktionen eines „lebendigen Grundbuchs" viel besser erfüllten als ein einziger.[6]) Eines „lebendigen" Grundbuches bedurfte es in Lübeck aber nicht. In Lübeck gab es Grundbücher, die besser als alles andere die dinglichen

[1]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. S. 437 Note 1. VIII. Nr. 664 S. 704. Rehme a. a. O. S. Urkb. Nr. 237 S. 337. Nr. 246 b S. 341.

[2]) Lüb. Urkb. V. Nr. 216 S. 218 (1408).

[3]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 104 fg.

[4]) Uebrigens wird es in Constanz seit der Mitte des 14. Jahrhunderts ebenfalls Regel, dass für einzelne Private als Grundstückserwerber nur ein Salmann auftritt. Vgl. Beyerle a. a. O. S. 108.

[5]) Beyerle a. a. O. S. 110.

[6]) Beyerle a. a. O. S. 109.

Rechtsverhältnisse eines Grundstückes darlegten. Indem der Trenhänder im Oberstadtbuch als Eigentümer eingetragen und indem im Niederstadtbuch verzeichnet wurde, dass der im Oberstadtbuch eingetragene nur Treuhänder sei, wurde für die Folgezeit unumstösslich festgelegt, wer eigentlich der wahre Eigentümer des Grundstückes ist. Eine „Verdunkelung der Tatsachen" konnte, selbst wenn nnr ein Treuhänder bestellt war, nicht eintreten. Hieraus erklärt sich, warum in Lübeck im Gegensatz zu Constanz nur ein Trenhänder bestellt wurde. Die Eintragung in die verschiedenen Bücher genügte, um dem Treugeber die nötige Sicherheit zu gewähren.

Es bleibt uns noch übrig, einige Worte über den eigentlichen Bestellungsakt[1]) zu sagen. Mir ist nur eine einzige Urkunde bekannt, die hierüber Auskunft giebt. Es ist dies die oben wiedergegebene Niederstadtbuchseintragung von 1411.[2]) Darin wird von dem Treuhänder gesagt „se . . in dicta scriptura . . obligauit". Nicht das Bestellen von Seiten des Treugebers allein genügte, der Treuhänder musste sich auch zur Uebernahme bereit erklären und sich verpflichten, die Pflichten eines Treuhänders gewissenhaft zu erfüllen und mit dem Grundstücke nur nach dem Auftrage des Treugebers zu verfahren.[3]) Er musste sich weiter verpflichten, dem Treugeber diejenige Stellung einzuräumen, die diesem ermöglichte, in ausgedehntem Masse die Nutzungen des Grundstückes zu ziehen. Der Treuhänder musste ferner ein Treugelöbnis ablegen, er versprach, seine Pflichten „tho haldende an gudeme truwen"[4]). Ueber die Form dieses Treugelöbnisses habe ich in den Urkunden nichts gefunden. Jedenfalls war es aber ein formelles Treugelöbnis, durch das der Treuhänder sich zum persönlich haftenden Schuldner des Treugebers machte. Wahrscheinlich wird es in der damals allgemein üblichen Form mit Finger und Zunge oder mit Hand und Mund abgelegt sein.[5])

---

[1]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 103 f.

[2]) S. oben S. 51.

[3]) Vgl. Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351 (1430). IX. Nr. 168 S. 167 (1453).

[4]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 168 S. 167.

[5]) Vgl. darüber R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 716. Brunner, Grundzüge der deutschen Rechtsgeschichte (1. Aufl.) S. 180. Beyerle a. a. O. S. 103.

§ 8.

V. Die Rechtsstellung des Treuhänders und des Treugebers.

Nachdem in den vorigen Abschnitten gezeigt worden ist, wie man in Lübeck überhaupt dazu gelangt ist, das Institut der Treuhänder im Grundstücksverkehr zu benutzen, handelt es sich in diesem Paragraphen um das Rechtsverhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber einerseits und um das Verhältnis beider zu dritten. Wir knüpfen damit an das in der Einleitung Gesagte an. Das privatrechtliche Verhältnis der stadtrechtlichen treuen Hand, wie es uns in den Lübecker Urkunden entgegentritt, ist das Thema der folgenden Untersuchung. Während man bisher über die landrechtliche Treuhand im allgemeinen zu einer haltbaren Ansicht gelangt ist, streitet man sich noch um die juristische Konstruktion der städtischen Treuhand. Darin haben selbst die ausführlichen Untersuchungen Beyerles nichts geändert. Mag auch für Constanz die städtische Treuhand auf einer Gemeinschaft zur gesamten Hand beruht haben, für andere Städte, namentlich für Lübeck, trifft dies nicht zu. Wenn auch nicht so viel Material wie in Constanz vorhanden ist, so genügen die uns erhaltenen Urkunden doch, ein genaues Bild von der Stellung der Treuhänder und des Treugebers in Lübeck zu gewinnen.

Was zunächst die Stellung des Treuhänders anbetrifft, so geht diese aus der eigentümlichen Gestaltung des Liegenschaftsverkehres in Lübeck hervor. Der Liegenschaftsverkehr in Lübeck weicht insofern von dem in Constanz und vielen anderen Städten ab, als hier in Lübeck die Anlegung des Stadtbuches einen völligen Umschwung herbeigeführt hat.[1]) Während man früher[2])

[1]) Die folgenden Ausführungen stützen sich auf das bereits vielfach erwähnte Buch von Rehme. Vgl. auch ferner die Bemerkungen bei Gierke, Grundzüge des deutschen Privatrechtes (in v. Holtzendorff-Kohlers Encyklopädie der Rechtswissenschaft) S. 485. Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 274 fg. R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 691, 706.

[2]) Vgl. Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechtes (4. Aufl. 1885) S. 362. Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechtes Bd. I. (3. Aufl.) § 67 S. 640. Bd. II. (2. Aufl.) § 94 S. 193. Stobbe in Iherings Jahrbüchern Bd. XII. S. 208. Gengler, Das deutsche Privatrecht in seinen Grundzügen (4. Aufl. 1892) S. 153. Aubert in Zeitsch. der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte Germ. Abt. Bd. XIV. S. 6. R. Schröder a. a. O. S. 691.

allgemein annahm, dass sich in Lübeck im Mittelalter der Eigentumsübergang an Liegenschaften erst durch die Auflassnng und Eintragung im Oberstadtbuch vollzogen habe, und während man sich zum Beweise dieses Satzes lediglich auf einige Stellen des Stadtrechtes und auf einige Lübecker Oberhofsentscheidungen[1]) berief,[2]) hat erst Rehme, gestützt auf Eintragungen in das Oberstadtbuch, völlige Klarheit über den Eigentumsübergang bei Liegenschaften geschaffen.[3]) Nach Rehme muss man unterscheiden zwischen dem Falle der freiwilligen Veräusserung und dem Erwerb dnrch Richterspruch und durch Erbgang. Für unsere Fälle kommt nur der erstere Fall in Betracht. Rehme ist nun auf Grund der Oberstadtbuchseintragungen zn folgenden Sätzen gelangt, deren Richtigkeit nicht mehr in Zweifel gezogen werden kann. Bereits im Jahre 1284 wurde im Falle der freiwilligen Veräusserung erst durch die Eintragung in das Oberstadtbuch das Eigentum erworben, nnr durch Löschung geht das Eigentum wieder verloren.[4]) Während früher die Auflassung allein den Eigentumsübergang bewirkte, erfolgte dieser nunmehr durch die Auflassung und die Eintragung. Damit war aber die Entwicklung nicht abgeschlossen. Im 15. Jahrhundert trat die Auflassung völlig in den Hintergrund. „Sie galt nur noch als Voraussetzung des die Eigentumsveränderung bewirkenden Aktes der Eintragung".[5]) Erst die Eintragung also verlieh die Rechtsstellung eines Eigentümers. Eine derartige Wirkung hatten die Eintragungen aber nicht nur bei der Veräusserung, auch bei Verpfändungen war die Eintragung im Mittelalter notwendig zur Entstehnng des Rechtes.[6])

Aus diesen Sätzen folgt nun folgendes. Der Fremde oder Geistliche konnte im Oberstadtbuch nicht eiugetragen werden, ihnen war das Oberstadtbuch verschlossen, wie oben[7]) gezeigt

[1]) Hach III. 248, 345 Note 9. II. 36 Note 6. Michelsen, Der ehemalige Oberhof zu Lübeck Nr. 198 S. 271.

[2]) So Beseler a. a. O. Stobbe a. a. O. Aubert a. a. O. Vgl. auch Homeyer, Die Stadtbücher des Mittelalters (1860) S. 46 fg.

[3]) Rehme a. a. O. S. 252 fg.

[4]) Rehme a. a. O. S. 261 f.

[5]) Rehme a. a. O. S. 263. Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S 281.

[6]) Rehme a. a. O. S. 265.

[7]) S. oben S. 24, 39.

worden. Statt ihrer wurde der Lübecker Bürger eingetragen. Da nun nur die Eintragung den Uebergang des Eigentumes begründete oder wenigstens der Schlussakt zur Begründung des Eigentumes war, so folgt daraus, dass auch nur der eingetragene Lübecker Bürger Eigentümer werden konnte. Nur auf ihn wurde das Eigentum eingetragen, nur ihm gegenüber wurde aufgelassen, wie die Oberstadtbuchseintragungen beweisen. Es kann darüber m. E. ein Zweifel nicht mehr bestehen. Mit der Eintragung übertrug der Veräusserer auf den Treuhänder das Eigentum, zu dessen Erlangung der Treugeber unfähig war. Dies beweist auch eine Urkunde aus dem Jahre 1430.[1] In ihr bezeugt ein Lübecker Bürger, dass ihm ein Hof in Lübeck nur zu treuen Händen für das Kloster in Doberan zugeschrieben sei. Am Schlusse der Urkunde erklärt dann der Treuhänder:

> „alzo dat ik Bernd Bazedowe edder myne eruen den
> „erbenomeden hoff schol vnde wil nummende vorkopen,
> „vorpanden ofte vorsetten vor deme erwerdighen rade
> „edder rechte to Lubik ofte vor nyneme rechte, dat sy
> „gheestlik edder werlik, men wanner dat de . . . here
> „. . . abbete, edder syne nakomelinghe van my edder
> „van mynen kynderen ofte eruen ys esschende den
> „vorbenomeden hoff, so schol yk vnde wil edder myne
> „eruen den erbenomeden hoff vorantworden vnde vor-
> „scriuen laten ane jenigerleye vortogheringe offte wedder-
> „rede edder arghelist . . .“

Aus dieser Urkunde geht zweifellos hervor, dass der Treuhänder an und für sich befugt gewesen ist, dinglich über den Hof zu verfügen. Der Treuhänder hat ein Verfügungsrecht mit dinglicher Wirksamkeit gegen dritte. Er kann das Grundstück „vorkopen, vorpanden ofte vorsetten“. Er hat auch die Vertretung dritten gegenüber. Entsteht ein Rechtsstreit über das Grundstück, so hat er es zu „vorantworden“, er ist der Kläger und der Beklagte. Aber er ist nicht uneingeschränkter Eigentümer des Grundstückes. Er kann nicht jede beliebige Verfügung treffen, sondern ist in seinem Eigentumsrechte beschränkt durch die Rechte des Treugebers. Nur nach dem Willen des Treugebers kann er über das Grundstück verfügen. Der Treu-

[1] Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351.

händer hat dem Treugeber gegenüber sich verpflichtet, den Hof aus eigenem Antriebe weder zu veräussern noch zu belasten, er will es vielmehr nur dann tun, wenn sein Treugeber dies von ihm verlangt. Aber nicht nur dies allein, der Treuhänder kann auch gar nicht gegen den Willen des Treugebers eine dingliche Verfügung treffen, er ist durch das dingliche Recht des Treugebers, wie unten ausgeführt werden soll, in seiner Verfügungsmacht derart beschränkt, dass der Treugeber gegen jede vertragsbrüchige Verfügung seinen Einspruch erheben kann. Dass aber nur der Treuhänder, nicht auch der Treugeber dinglich über das Grundstück verfügen kann, geht ebenfalls aus der angeführten Urkunde hervor. Der dingliche Uebertragungsakt muss durch den Treuhänder vorgenommen werden. Auch ein von Pauli angeführtes Testament kann man für die Eigentümerstellung des Treuhänders anführen. In ihm[1]) erklärt der Treuhänder:

„. . . et ideo dictam proprietatem domus do et resigno „dicto Herbardo Cleneberghe aut cui ipse dederit aut „vendiderit . . .“

Zu diesen Zeugnissen kommt aber noch ein weiteres. Nicht nur privatrechtlich wurde der Treuhänder als Eigentümer angesehen, sondern auch der Obrigkeit gegenüber hatte der Treuhänder diejenigen Pflichten zu erfüllen, die einem Lübecker Grundeigentümer zukamen.[2]) Ausdrücklich ist dies nur für die Schosspflicht ausgesprochen. So berichtet im Jahre 1403 der Lübecker Bürgermeister auf eine Anfrage an den Rat von Reval,[3]) ob geistliches Gut schosspflichtig sei:

„. . . Werit auer dat jengem borger gestlick gut worde „toscreuen to truwer hand, de moste darvore doen lik „sinem egenen gude . .“

Und ebenso heisst es an einer anderen Stelle bezüglich des Grundeigentumes und der Renten der Geistlichen und der Fremden:

---

[1]) Pauli, Abh. I. S. 62 anno 1383. Vgl. auch ibid. S. 63 Testament von 1390. Vgl. darüber auch Hans Lammer, Das Recht der treuen Hand (Diss. Würzb. 1875) S. 15.

[2]) Vgl. darüber schon Lammer a. a. O. S. 15, obwohl er dem Treuhänder fälschlich kein Eigentum zuschreibt. Ebenso Hartwig a. a. O. S. 84. Rehme a. a. O. S. 204. Albrecht, Die Gewere S. 251.

[3]) Lüb. Urkb. V. Nr. 72 S. 71; abgedruckt auch bei Rehme a. a. O.

„. . . Vortmer weme vppe lonen eruen effte rente
„toschrenen staet, dat sy van gestliken edder van
„werliken personen, deme dat toschreuen steit, de schal
„dat vorschoten by synem eede . ."[1])

Der Treuhänder also, nicht der Treugeber, war der Stadt gegenüber der zu den städtischen Abgaben Verpflichtete, er hatte für die Bezahlung des Schosses aufzukommen. Der Treuhänder war nicht nur Vertreter des Trengebers,[2]) so dass sich die Stadt auch an den Trengeber gehalten hätte, sondern der Stadt gegenüber war der Treuhänder der Grundeigentümer, ihn traf daher auch die Abgabe.[3]) Lag dem Treuhänder die Hauptpflicht[4]) des Lübecker Bürgers ob, indem er den Schoss zahlen musste, so werden wir ihm um so eher die anderen Pflichten[5]) auferlegen dürfen. Umgekehrt kommen aber auch dem Treuhänder als eingetragenen Eigentümer diejenigen Rechte zn, die in Lübeck mit dem Grnndbesitz verbunden waren.[6]) Namentlich galt der Treuhänder, was seine Eigenschaft als Zeuge betrifft, für einen erbbesessenen Zeugen. Es folgt dies m. E. zweifellos aus zwei Lübecker Oberhofsentscheidungen. In der einen[7]) wird ansgesprochen, dass derjenige, der ein Haus in Lübeck gekanft hat „stnnde eme dat hnesz in der stadt boke nicht togeschreuen", für einen erbbesessenen Bürger als Zenge nicht angesehen werden kann. Das heisst also: Der Beweis, dass jemand ein erbbesessener Bürger ist, wird durch das Oberstadtbuch geführt.[8]) In der anderen Entscheidung[9]) wird bestimmt:

---

[1]) Lüb. Urkb. V. Nr. 349 S. 379 (1410).

[2]) So **Hartwig** a. a. O. S. 165.

[3]) Vgl. auch **Hartwig** a. a. O. S. 166 Note 6.

[4]) **Hartwig** a. a. O. S. 15 nennt die Schosspflicht die Bürgerpflicht katexochen.

[5]) „recht doen, schoten, waken vnde vthmaken" Zeitschrift des Vereins für Lübeckische Geschichte Bd. III. S. 263. Vgl. ferner Lüb. Urkb. IV. Nr. 648 S. 735 anno 1397.

[6]) Mit Unrecht wird dies von **Stobbe**, Ueber die Salmannen a. a. O. S. 434 bestritten. Unklar **Lammer** a. a. O. S. 15, 17. Vgl. auch **Beyerle** a. a. O. S. 32.

[7]) **Michelsen**, Oberhof S. 271 Nr. 198.

[8]) Vgl. auch **Pauli**, Zustände Bd. III. S. 66.

[9]) **Michelsen** a. a. O. S. 189 Nr. 103. Vgl. auch Nr. 105 S. 191; Nr. 257 S. 344.

„Na deme de erscreuen Clawes Kroger en ancleger is,
„wes he dan mit der Stad Boke . . . tugen kan, des
„mag he geneten . ."

Aus diesen beiden Entscheidungen geht hervor, dass einmal jemand, der nicht im Stadtbuche eingetragen ist, nicht Vollzeuge sein kann, und dass zweitens die Eintragung im Oberstadtbuch unwiderleglichen Beweis liefert. Die Eigenschaft als erbbesessener Bürger wird mithin durch den Nachweis der Zuschrift eines Grundstückes im Oberstadtbuch geführt.[1]) Der Treuhänder ist im Oberstadtbuch eingetragen, ihm ist das Grundstück zugeschrieben worden, er ist daher auch erbbesessener Bürger.[2]) Ein ausdrückliches Quellenzeugnis für dieses Ergebnis liegt, soviel mir bekannt, nicht vor. Praktisch wird die Frage überhaupt wenig in Betracht gekommen sein, da wie oben gezeigt ist, die Treuhänder meist aus den alten angesehenen und erbbesessenen Familien gewählt worden sind. Für das Gegenteil, dass den Treuhändern in Lübeck die Rechte, die am Grundbesitz hafteten, nicht zukamen, darf man sich m. E. nicht auf das Hamburger Recht stützen.[3]) Gewiss haben beide Rechte eine innere Verwandschaft.[4]) Aber ohne ein ausdrückliches Zeugnis kann man die Stelle des Hamburger Rechtes nicht auch für Lübeck gelten lassen. Denn eine derartige Bestimmung, wie in Hamburg, würde mit der Bedeutung des Oberstadtbuches nicht im Einklang stehen, hat doch das Oberstadtbuch öffentlichen Glauben.[5]) Soviel ergeben allerdings die Urkunden, dass dem Treugeber die auf dem Grundeigentum ruhenden Rechte nicht zukommen. Jedenfalls wurde er, wenn seine Fähigkeit als Zeuge in Frage kam, nicht als erbbesessener Bürger angesehen.[6]) Mit Rücksicht auf die Bedeutung des Oberstadt-

[1]) Vgl. auch **Rehme** a. a. O. S. 252 fg., 256.

[2]) Im Hamburger Recht galt der Treuhänder allerdings nicht als erbbesessener Bürger: Hamburger Stadtrecht von 1497. E. XXXI. § 3 (bei **Stobbe**, Ueber die Salmannen a. a. O. S. 434): „Eft ook wol erve koft hadde vorander lude, eder sick van enes anderen weghen to truwer hand schriven lete, dardorch ys he nycht erfseten . . ."

[3]) S. vorige Note.

[4]) Vgl. **R. Schröder**, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 671.

[5]) Vgl. **Rehme** a. a. O. S. 254.

[6]) **Pauli**, Zustände Bd. III. S. 66 Note 2.

buches kann man m. E. auch nicht mit Rehme[1]) sagen, aus dem Wortlaut der Niederstadtbuchseintragungen gehe hervor, dass nicht der Treuhänder, sondern der Geistliche oder der Fremde Eigentümer sei. In den Eintragungen werden allerdings z. B. folgende Wendungen gebraucht:

„mihi nullatenus pertinere ... attamen dicta curia ...
„claustro dinoscitur pertinere, nec ego et mei heredes
„quicquam iuris non habemus in eadem . ."[2])

ferner:

„domus ... veraciter et juste appertinet domino Th . .
„K . ., perpetuo vicario . ."[3])

oder:

„. . iste redditus V marcarum wichelde . . . . fratri
„M. W. . . juste et veraciter appertinent, sibi nichil in
„eis proprietatis vendicans . .[4])

einmal heisst es sogar:

„wente de egendoem des vorschreuenen houes mit siner
„tobehoringe like der vorpandige tokumpt dem godeshuse
„sunte Brigitten . . ."[5])

Wollte man aus diesen Stellen herauslesen, dass juristisch wirklich der Treugeber, nicht der Treuhänder der Eigentümer des Grundstückes gewesen sei, so würde man damit die sämtlichen Grundsätze über die Uebereignungsform von Liegenschaften in Lübeck über den Haufen werfen. Man würde dadurch anerkennen müssen, dass nicht nur dem Oberstadtbuche kein öffentlicher Glaube zukam, sondern dass man in Lübeck auch ohne Auflassung und Eintragung in das Oberstadtbuch Eigentum an Liegenschaften im Wege freiwilliger Veräusserung erlangen konnte. Ein Resultat, das man m. E. völlig ablehnen muss. Meiner Ansicht nach soll in jenen Niederstadtbuchseintragungen nur das Verhältnis zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber zum Ausdruck kommen, von dem weiter unten zu sprechen sein

---

[1]) Rehme a. a. O. S. 204.

[2]) Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 (1384).

[3]) Lüb. Urkb. V. Nr. 407 S. 448 (1412). Vgl. auch Lüb. Urkb. V. Nr. 517 S. 562 (1414). V. Nr. 641 S. 728 (1417). VI. Nr. 547 S. 543 (1423).

[4]) Lüb. Urkb. V. Nr. 563 S. 597 (1415).

[5]) Lüb. Urkb. VIII. Nr. 664 S. 704 (1450).

wird.[1]) Auch daraus, dass dem Treugeber die mit dem Grundeigentum verbundenen Rechte nicht zukamen, folgt m. E., dass der Treugeber nicht als Eigentümer angesehen werden kann.

Somit sind wir zu dem Resultat gekommen, dass dem Treuhänder von dem Veräusserer ein dingliches Recht an der Liegenschaft übertragen worden ist, dass der Treuhänder zu Verfügungen über das Grundstück mit dinglicher Wirkung berechtigt ist, dass er Eigentümer der Liegenschaft geworden ist. Da aber jedes dingliche Recht einen Anspruch auf Darstellung in einer Gewere hat,[2]) so muss dem Treuhänder auch eine Gewere an dem Grundstücke zukommen. Die Frage kann nicht zweifelhaft sein;[3]) ist dem Treuhänder doch das Grundstück aufgelassen, ist er doch eingetragener Eigentümer und geht doch richtiger Ansicht nach auch unter Lebenden durch gerichtliche Auflassung Gewere über.[4]) Ja, noch weiter. Der Treuhänder in Lübeck erlangte auch die rechte Gewere, da der im Oberstadtbuch eingetragene Eigentümer nach Ablauf einer Frist von Jahr und Tag, von dem Tage der Eintragung an gerechnet, rechte Gewere erlangte.[5]) Dem steht nicht etwa entgegen, dass der Treuhänder nicht die leibliche Gewere an dem Grundstücke hatte, denn leibliche Gewere ist für die Erlangung der rechten Gewere

---

[1]) Rehme a. a. O. stützt sich ferner noch auf die oben S. 58 Note 3 angezogene Urkunde. In dieser heisst es von dem Treuhänder, er habe das gut „lik sinem egenen gude" zu verschossen. Auch in diesen Worten kann ich keinen Gegenbeweis erblicken. Es ist sehr wohl möglich, dass hier in diesem Brief des Lübecker Bürgermeisters weniger das juristische Moment als das tatsächliche Verhältnis hervorgekehrt ist.

[2]) Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 189. Gierke, Grundzüge a. a. O. S. 481. Vgl. auch Huber, Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht (1894) S. 20, 22.

[3]) Allerdings streitet Lammer a. a. O. S. 17 den städtischen Salmännern generell die Gewere ab.

[4]) Vgl. Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 194/5. Huber a. a. O. S. 33 fg. Heusler, Institutionen Bd. II. S. 34. Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts (1828) S. 63 fg. Brunner a. a. O. (1. Aufl.) S. 170.

[5]) Vgl. Rehme a. a. O. S. 254 fg. Die von v. Duhn, Deutschrechtliche Arbeiten (1877) S. 15 fg. aufgestellte Ansicht, dass die rechte Gewere sofort durch die Zuschrift im Oberstadtbuch erworben werde, ist durch Rehme widerlegt.

nicht erforderlich.[1]) Der Treuhänder hatte aber nur ideelle Gewere, denn die Nutzung des Grundstückes stand ja nicht ihm, sondern dem Trengeber zu.[2]) In Folge dessen ist das Verhältnis der Gewere des Trenhänders zn der des Trengebers dahin zu charakterisieren, dass dem Treuhänder ideelle Eigengewere, dem Trengeber aber Nntzungsgewere, ja sogar vererbliche Nutzungsgewere an dem Grnndstücke znstand.[3]) In Constanz[4]) dagegen erlangte der Salmann anch Nntzungsgewere, indem er sechs Wochen und drei Tage im ungestörten Besitze der Liegenschaft verblieb. In Lübeck habe ich hierfür keinen Anhalt gefunden. Man könnte nun denken, dass der Fremde oder der Geistliche an den Lübecker Bürger, den Trenhänder, einen kleinen Zins zahlen musste; aber anch hierfür fehlen jegliche Beweise. Derartige Mittel, um dem Trenhänder die leibliche Gewere zu verschaffen, waren in Lübeck nicht nötig; hier genügte es, wenn der Treuhänder nur die ideelle Gewere erwarb. Die Institution des Oberstadtbnches hat es mit sich gebracht, dass die Anflassnng und Eintragung die formale Wirknngen der Gewere selbst beim Mangel jeder tatsächlichen Herrschaft ansübte. Wenn jemand in das Oberstadtbnch eingetragen war und Jahr nnd Tag seit der Eintragung vergangen war, so war der Eingetragene berechtigt, Verfügnngen mit dinglicher Wirknng über das Grundstück zu treffen, der Eingetragene war unabhängig von der tatsächlichen Herrschaft der dinglich Berechtigte.[5])

Gegenüber dieser Stellnng des Treuhänders als Eigentümer hatte der Treugeber, also der Fremde oder Geistliche, keine dingliche Verfügungsmacht über das Grnndstück selber, obgleich anch ihm ein weitgehendes dingliches Recht zur Seite stand. Ergiebt schon die Institution und die Bedeutung des Oberstadtbuches, dass der Fremde oder Geistliche nicht dinglich über das

---

[1]) Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 197 Note 42.

[2]) Vgl. Ueber die Möglichkeit der ideellen Gewere des einen und der leiblichen Gewere eines anderen an demselben Grundstücke Gierke a. a. O. Bd. II S. 194 Note 35.

[3]) Vgl. Gierke a. a. O. Bd. II. S. 200 Note 58.

[4]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 119 fg., 146.

[5]) Vgl. Huber a. a. O. S. 74. Rehme a. a. O. S. 254 f. Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 193 fg.

Grundstück verfügen konnte, so geht dies aber auch unzweifelhaft aus den Urkunden hervor. Am deutlichsten zeigt es jene oben[1]) erwähnte Urkunde von 1430. Wird doch in ihr ausdrücklich erwähnt, dass der Treugeber bei der dinglichen Verfügung über das Grundstück sich des Treuhänders zu bedienen hatte. Auch aus einem von Pauli[2]) angeführten Testamente von 1383 geht hervor, dass der Treugeber nicht mit dinglicher Wirksamkeit verfügungsberechtigt gewesen ist. Er konnte nur dare und vendere. Den Uebertragungsakt selber musste der Treuhänder vornehmen. Hiermit kommen wir zu einem weiteren Punkte. Wir haben gesehen, dass dem Treuhänder die Stellung des Eigentümers zukommt, dass er Verfügungen über das Grundstück mit dinglicher Wirkung allein treffen kann. Das der dinglichen Verfügung zu Grunde liegende Rechtsgeschäft dagegen schloss der Treugeber ab. Zum Abschluss von schuldrechtlichen Verträgen über Grundstücke in Lübeck waren Fremde und Geistliche im 15. Jahrhundert zweifellos berechtigt. Auch brauchte zum Abschluss des Veräusserungs- oder Verpfändungsvertrages der Treuhänder nicht zugezogen zu werden. Alle derartige Verträge wurden nur von dem Fremden oder Geistlichen abgeschlossen. Bei dem Kaufvertrag selber hatte der Treuhänder nicht mitzuwirken. Dieser trat vielmehr erst dann ein, wenn es sich um die Eigentumsübertragung handelte. Mag es sich nun um den Erwerb oder um die Wiederveräusserung durch den Treugeber handeln. Der Fremde oder Geistliche schloss den schuldrechtlichen Vertrag, sei es Kauf oder Verkauf, ab, zahlte oder empfing den Kaufpreis. Der Veräusserer dagegen verpflichtete sich, das Grundstück auf den Namen eines Lübecker Bürgers eintragen zu lassen.[3]) Die Möglichkeit des schuldrechtlichen Vertragsabschlusses durch den Treugeber zeigen viele Urkunden. Auch ohne dass der Fremde bereits einen Lübecker Bürger als Treuhänder gewonnen hatte, konnte von ihm der schuldrechtliche Vertrag abgeschlossen werden. Eine Urkunde aus dem Jahre 1460 bringt dies deutlich zum

[1]) Vgl. oben S. 57.

[2]) Abh. I. S. 63.

[3]) In diesen Verträgen kommt das von jeher im deutschen Rechte anerkannte Prinzip des Versprechens einer Leistung an Dritte zur Geltung. Vgl. Gierke, Grundzüge a. a. O. S. 526.

Ausdruck. In ihr[1]) verwendet sich der Herzog von Braunschweig-Lüneburg beim Rate von Lübeck für einen gewissen Werner Rese. Derselbe

„. . . . hebbe in juwer stad bynnen Lubicke eyn hus „gekofft vnd dat merkliken gebuwed vnd gebeterd, vnde „alse he denne datsulne hus sick wolde na juwer stad „wonheid toscriuen laten vnd darupp bath juwe borger-„schupp, hebben gij ame des geweygert vnd nicht „wolden tostâden . . ."

Die Urkunde fährt dann am Schluss fort:

„. . . Wij vernemen ok von der wegene, wanner ome „eyn sulkes nicht mochte wedderforen, dat he hebbe „van jw gebeden vnd noch bidde, dat denne jemant „van jw edder den juwen wolde ghan in den kopp vnd „renthe des vorgescreuen huses mit wedderkaringe des „geldes arbeides vnd kost darupp gedan vnd gedreuen, „so bewislik iss, des were he denne wol toureden . ."

Der Fremde hat also das Haus gekauft, hat daran sogar Verbesserungen und Umbauten vorgenommen, ohne im Stadtbuch eingetragen zu sein. Als er dann wirklich die Eintragung, d. h. die Uebertragung des Eigentumes verlangte, wird ihm diese abgeschlagen, weil er ein Fremder ist und die Bürgerschaft nicht besitzt. Den schuldrechtlichen Vertrag hat er also abschliessen können. Ebenso heisst es in dem mehrfach erwähnten Testamente des Detmarus Zwarte:[2])

„. . domus non attinet michi, sed juste pertinet Herbordo „Cleneberghe, qui eam emit et personaliter per-„solvit cum sua propria pecunia . ."

Auch hieraus geht deutlich hervor, dass der Treugeber, nicht der Treuhänder den verpflichtenden Kaufvertrag abgeschlossen und den Kaufpreis gegeben hat. Dasselbe beweisen auch einzelne

---

[1]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 891 S. 927.

[2]) Pauli, Abh. I. S. 62 (1383). Hierher gehört m. E. auch die von Rehme a. a. O. S. 91 angeführte Randbemerkung (Hs. 1373 Jacobi). Hier heisst es nur, dass der Fremde oder Geistliche sein Haus verkaufte (vendidit). Von einer dinglichen Uebereignung ist nicht die Rede. Der Ausdruck „vendidit" geht nur auf das zu Grunde liegende Rechtsgeschäft.

Niederstadtbuchseintragungen.[1]) Demgegenüber finden sich allerdings Stellen, in denen gesagt wird, dass der Treuhänder selber den Kaufvertrag abgeschlossen habe. Zunächst sind hier einige Oberstadtbuchseintragungen zu nennen, in denen erwähnt wird, dass der eingetragene Eigentümer, also der Treuhänder, das Grundstück gekauft habe.[2]) Diese Stellen liefern jedoch keinen Gegenbeweis gegen die hier vertretene Ansicht. Wird doch im Oberstadtbuch überhaupt nicht der Kaufvertrag, sondern nur die Tatsache des Kaufes beurkundet.[3]) Da der Treuhänder im Oberstadtbuch eingetragen wurde, so wurde auch angenommen, dass er das zu Grunde liegende Rechtsgeschäft abgeschlossen hätte. Bedenklicher dagegen sind zwei andere Niederstadtbuchseintragungen aus den Jahren 1456 und 1457.[4]) In ihnen heisst es ausdrücklich, dass die als Eigentümer Eingetragenen die betreffenden Grundstücke gekauft haben;[5]) in der einen heisst es sogar, dass er das Geld bezahlt habe.[6]) Es handelt sich aber hier um zwei besondere Fälle. Treuhänder waren hier die Vorsteher der Antoniusbruderschaft und diese Bruderschaft war die Treugeberin. Die Vorsteher haben den Kaufvertrag daher auch nicht für sich als Einzelpersonen, sondern in ihrer Eigenschaft als Vorsteher der Bruderschaft abgeschlossen. Diese hat auch den Kaufpreis bezahlt, trotz der anderweitigen Angaben. Dies geht aus dem Schlusse der Eintragung von 1456 hervor, der lautet:[7])

---

[1]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. V. Nr. 216 S. 218 (1408). V. Nr. 359 S. 401 (1411). Brehmer, Lübeckische Häusernamen in den Mitteilungen des Vereins für Lübeckische Geschichte IV. S. 88 Nr. 58/60. Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279 (1315): „. . . . quam ipse dominus Alardus (der Geistliche) nunc emit et racionabiliter persoluit, licet ad manus Arnoldi Nigri civis Lubicensis sit resignata et scripta . . .“

[2]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. S. 438 Note 1. Rehme a. a. O. Urkb. Nr. 246 b S. 341 (1412). Vgl. auch Lüb. Urkb. V. Nr. 517 b S. 562 (1414).

[3]) Rehme a. a. O. S. 45.

[4]) Lüb. Urkb. IX. Nr 339 S. 340 (1456). IX. Nr. 473 S. 471 (1457).

[5]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 339 „. . . den ik cofte . . . den hebbe ik en to ghude gecoft . . .“ Lüb. Urkb. IX. Nr. 473 „. . . dat ik hebbe gecoft . . . en hoppenlant . . .“

[6]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 473.

[7]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 339.

„. . . Wo dur dat de hof ghecoft waert vnde woer dat
„ghelt heerquam, dar he mede betaelt waert, darvan
„vint me alle bescheet gheschreuen in der broderschap
„permint buke mit rodem ledder buten betogen . ."

Mit anderen Worten: Der Kaufvertrag wurde von dem Vorsteher und nachherigen Treuhänder im Namen der Bruderschaft abgeschlossen, diese zahlte den Kaufpreis und dann wurde der Kaufvertrag in „der broderschap permint buke" eingetragen. Auch in diesen Fällen schliesst also der Treugeber das Gedinge ab.

Ebenso wie das Erwerbsgeschäft, so wurden auch alle anderen, späteren schuldrechtlichen Verträge von dem Treugeber, und nicht von dem Treuhänder, geschlossen. Schon oben sind dafür einzelne Beispiele angeführt.[1] Hier soll nur noch auf etwas anderes hingewiesen werden. Der Treugeber konnte nämlich nicht nur Verträge über das Grundstück inter vivos abschliessen, er hatte auch die Möglichkeit einseitig zu bestimmen, was mit dem Grundstücke oder der Rente nach seinem Tode geschehen sollte. In einer Niederstadtbuchseintragung von 1420, in der am Anfange der Treuhänder sein Treuverhältnis bekannt giebt, erklärt der Treugeber unmittelbar darauf folgendes:

„Prefatus tamen dominus Johannes Vette ob reuerenciam
„et ob salutem anime sue coram libro recognouit, se
„totaliter dedisse et dimisisse, dedit et dimisit eandem
„domum cum suis appertinenciis, quod post suam mortem
„euenire, cadere et cedere debet ad vicariam altaris
„beate Virginis ante chorum parrochialis eiusdem ecclesie
„sancti Egidii iuxta disposicionem seu ordinacionem
„prouisorum Holdes van Dulmen uel collatorum predicte
„vicarie, ita videlicet quod dicti prouisores uel collatores

[1]) Vgl. die bereits vielfach angeführten Urkunden: Pauli, Abh. I. S. 62 (1383). Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351 (1430). Vgl. auch Lüb. Urkb. II. Nr. 335 S. 279 (1315). VIII. Nr. 664 S. 704 (1450). VI. Nr. 497 S. 504 (1421). Hierher gehört auch folgender Löschungsvermerk bei der Niederstadtbuchseintragung von 1412 Palmarum (Lüb. Urk. V. Nr. 407 S. 448 und Rehme a. a. O. Urkb. S. 341 Note 1): „Deletum in presencia et ex jussu predicti domini Thome Krogher". Dieser Thomas Krogher war der Treugeber. Im Niederstadtbuch, wo nicht das dingliche Recht, sondern das dem dinglichen Rechte zu Grunde liegende Rechtsgeschäft beurkundet wurde, konnte also der Treugeber allein löschen lassen.

„possunt eandem domnm vendere et cum istis pecuniis
„prefatam pecuniam meliorare cum certis redditibus,
„sicut eis melins videbitnr expedire.“[1])

In einer anderen Niederstadbuchseintragung[2]) erklärt der Trenhänder:

„. . Insuper dictus Johannes Houeman pro se et suis
„heredibus coram libro recognouit, qnod prenominata
„summa non est sui, sed sibi asscripta ad fideles manus
„domini Nicolai de Stendele ad vitam dicti domini Nicolai
„et post suam mortem peruenit ad capitulum Ratze-
„burgense et ad vnam vicariam ibidem instaurandam“.[3])

Pauli sieht in der Eintragung von 1420 eine Vergabung von Todes wegen.[4]) Es ist dies meiner Ansicht nach nicht richtig. Von einer Vergabung von Todes wegen kann man nur dann sprechen, wenu der Bedachte bereits zu Lebzeiten des Vergabenden ein dingliches Recht an dem vergabten Gegenstande erlangt hat.[5]) Dies gilt auch für Lübeck, wenn auch hier Vergabungen von Todes wegen seltener vorkamen. Auch hier erfolgte die Vergabung vor dem Rate durch Auflassung.[6]) In der vorliegenden Urknnde ist von einer Anflassung nichts zu finden; vielmehr deuten die Ausdrücke dare und dimittere auf das Rechtsgeschäft selber hin. Welcher Art ist aber dieses Rechtsgeschäft? Eine Schenkung unter Lebenden kann es trotz der Worte „dedisse et dimisisse“ nicht sein, denn der Erfolg der Erklärung soll erst nach dem Tode des Treugebers eintreten. Auch eine Schenkung auf den Todesfall kann bei der Persönlichkeit des Bedachten nicht in Frage kommen. Es handelt sich hier vielmehr nm Folgendes: Der Treugeber will dem Bedachten nach seinem Tode die Stellung einräumen, die er bisher selber innegehabt hat. Der Bedachte soll nach dem Tode des

---

[1]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 194 S. 234; etwas abweichend auch bei Pauli, Abh. III. S. 181.

[2]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 159 S. 204 (1419) (auch abgedruckt bei Rehme a. a. O. S. 203). Vgl. ferner Lüb. Urkb. VI. Nr. 305 S. 335 (1421).

[3]) Nicolas de Stendele war Priester (Lüb. Urkb. VI. S. 204 Note 1).

[4]) Abh. III. S. 181.

[5]) Vgl. darüber genauer meine Schrift über das Testament im Magdeburger Stadtrecht S. 23 fg. und die dort erwähnten.

[6]) Rehme a. a. O. S. 118 fg.

Treugebers nicht nnr dieselbe dingliche Rechtsstellung erhalten, die bisher der Treugeber hatte, sondern er soll anch zum Treuhänder in dasselbe Verhältnis treten, in dem bisher Trengeber und Treuhänder gestanden haben. Ein derartiges Eintreten eines anderen in die Stellung des Treugebers kann kraft testamentarischen Erbrechtes erfolgen, indem der Treugeber zu Gunsten des Bedachten eine Verfügung von Todes wegen trifft. Hierdurch succediert beim Tode des Treugebers der Bedachte ohne weiteres in alle Rechte des Treugebers. Die Rechte und Pflichten des Treugebers gehen kraft testamentarischer Erbfolge auf den Bedachten über, ohne dass eine sonstige Veränderung eintritt. Auf den ersten Blick hin scheint dies jedoch nicht alle Fälle zu decken. Man könnte sich z. B. den Fall denken — es ist mir allerdings keiner bekannt — dass der Treugeber nach seinem Tode jemand bedenken wollte, der Lübecker Bürger ist, der also fähig ist, Grundeigentum in Lübeck zn erwerben. Aber anch für diesen Fall ist eine letztwillige Verfügung des Treugebers ausreichend. Zwar konnte der Treuhänder zur Uebereignung der Liegenschaft an den dritten Bedachten ohne weiteres auf Grund des Testamentes nicht verpflichtet werden. Durch das Testament des Treugebers erlangt der Bedachte nur die Stellung des verstorbenen Treugebers. Eigentum erlangt er durch das Testament nicht; vielmehr bleibt der bisherige Trenhänder noch Eigentümer. Der Bedachte erhält nur das dem bisherigen Treugeber zustehende, weitgehende dingliche Nutzungsrecht. Wie jedoch der bisherige Treugeber vom Treuhänder jederzeit die Uebereignung der Liegenschaft an einen Dritten verlangen konnte, so kann auch jetzt der Lübecker Bürger dieses Recht geltend machen. Und da er selber grundeigentumserwerbsfähig ist, so kann er anch die Uebereignung der Liegenschaft an sich selbst verlangen. Er kann die Auflassung an sich selbst und seine Eintragung ins Oberstadtbuch begehren. Da jedoch die Stellung des Treugebers nicht nur auf einem dinglichen Rechte beruhte, wie noch unten näher ausgeführt werden soll, sondern da der Treuhänder dem Treugeber mittels eines Treugelöbnisses persönlich verpflichtet war, so veranlasste der Treugeber zu seinen Lebzeiten den Treuhänder, die Schuld dem dritten Bedachten zu geloben. Die aus dem Trenverhältnisse zwischen Treugeber und Treuhänder entstandenen

persönlichen Verpflichtungen des Treuhänders sollten nach dem Tode des jetzigen Treugebers einen Dritten berechtigen. Es geschah dies durch „Verwandlung des Gelübdes“.[1]) Darum erklärt in der Niederstadtbuchseintragung von 1419[2]) nicht der Treugeber, sondern der Treuhänder, was mit der Rente nach dem Tode des Treugebers erfolgen sollte.

Damit sind wir aber schon bei einer anderen Frage angelangt: wie charakterisiert sich das Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber? Es mag zunächst hervorgehoben werden, dass die uns bekannten Urkunden nur wenig Aufschluss darüber geben, ob von Seiten des Treugebers irgend welche Verpflichtungen übernommen worden sind. So namentlich lässt sich nicht feststellen, ob der Treuhänder seine Treuhändereigenschaft freiwillig übernommen hat, oder ob er zur Uebernahme gezwungen werden konnte, ob also eine Pflicht jedes Lübecker Bürgers bestand, das Amt eines Treuhänders zu übernehmen. Wir möchten uns für ersteres erklären. In der schon oben erwähnten Urkunde von 1411[3]) heisst es, der Treuhänder habe seine Verpflichtung übernommen auf Bitten (ad peticionem) und aus Liebe (ob amorem) zu dem Treugeber. Wenn allerdings auch in diesen Worten kein völliger Beweis zu sehen ist, so ergeben sie doch für unsere Annahme eine gewisse Wahrscheinlichkeit. Unterstützung findet diese Annahme auch aus der Entstehungsgeschichte des städtischen Treuhänders. Hat sich doch das Institut der Zuschreibungen zu treuen Händen allmählich in Folge der Gesetzgebung herausgebildet, die in Lübeck den Erwerb von Grundeigentum durch Geistliche und Fremde regelte. Ebenso möchte ich aus diesen Worten folgern, dass der Treuhänder für die Uebernahme seiner Verpflichtung ein Entgelt nicht erhalten hat. Es war gewissermassen ein Liebesdienst, den der Treuhänder dem Treugeber leistete, der entweder aus religiöser oder aus freundschaftlicher Gesinnung zu dem Treugeber entsprang. Andere Pflichten dagegen musste der Treugeber übernehmen. So lag ihm namentlich eine Ersatzpflicht für alles das ob, was

---

[1]) Dieser Ausdruck für die Form der Uebertragung einer Schuld wird angewendet in Blume, v. Magd. II. 2 cap. 98 (Ausg. v. Böhlau).

[2]) Vgl. oben S. 68 Note 2.

[3]) Lüb. Urkb. V. Nr. 359 S. 401. Vgl. auch Lüb. Urkb. IX. Nr. 168 S. 167.

der Trenhänder im Interesse des Treugebers aufwendete. Der Treugeber war dem Treuhänder gegenüber zur Zahlung des Schosses verpflichtet; der Treuhänder sollte selber keine weiteren Nachteile von der Uebernahme seiner Verpflichtung haben.[1]) Daher wnrde auch manchmal gleichzeitig mit der Erklärung des Treuhänders vor dem Niederstadtbnch, dass ihm das Grnndstück oder die Rente nur zu trenen Händen zngeschrieben sei, hervorgehoben, dass die Schosspflicht nicht dem Treuhänder, sondern dem Treugeber oblag. So heisst es in einer Eintragung von 1421, in der Ludowicus Crul erklärte, dass die ihm im Oberstadtbuch zugeschriebenen Renten „de jure pertinent ad prefata luminaria", am Schluss der Eintragung:[2])

> „Insuper dicte capelle vicarius perpetuis temporibus „debet et potest prefatos redditus singulis annis, wlgariter „verschoten, pro L III marcis lubicensium denariorum „dominis consulibus huius ciuitatis."

Dnrch eine derartige Erklärung konnte nur die Verpflichtung des Treugebers zur Zahlung des Schosses dem Treuhänder gegenüber festgestellt und beurkundet werden, der Obrigkeit gegenüber kam aber immer nur der Treuhänder für die Zahlung des Schosses in Betracht.[3]) In gleicher Weise wird wohl — obgleich Zeugnisse dafür mir nicht bekannt sind — der Treugeber auch für sonstige Auslagen des Treuhänders im Interesse des Teugebers aufgekommen sein. So namentlich für die Gebühren, die dem Stadtschreiber für die Eintragung in das Oberstadtbuch zu zahlen waren.[4]) Aber auch hier war nicht der Treugeber, sondern der Treuhänder zur Zahlung dem Stadtschreiber gegenüber verpflichtet.

Eine etwas genauere Kenntnis haben wir für die Verpflichtnngen, die der Treuhänder dem Treugeber gegenüber übernommen hatte. Wir haben oben gesehen, dass sich das Recht des Trenhänders an dem ihm zugeschriebenen Grundstücke

---

[1]) Vgl. Hartwig a. a. O. S. 165 f. Vgl. auch Mitteilungen des Vereins für Lübeckische Geschichte VIII. S. 127, 128.

[2]) Lüb. Urkb. VI. Nr. 303 S. 335.

[3]) Vgl. die Stellen oben S. 58, 59.

[4]) Bereits im 13. Jahrhundert waren hierfür vom Rate besondere Taxen aufgestellt. Vgl. Lüb. Urkb. I. Nr. 320 S. 303 (1270). I. Nr. 534 S. 487 (1289). Vgl. darüber Rehme a. a. O. S. 183. Frensdorff, Verfassung S. 116.

als Eigentum charakterisierte. Der Treuhänder war zur Verfügung über das Grundstück berechtigt, er konnte es veräussern oder belasten mit Wirksamkeit gegen Dritte. Seine Stellung beruhte nicht nur auf dem zwischen ihm und dem Treugeber geschlossenen schuldrechtlichen Vertrage, sondern kraft der Auflassung des Grundstückes an den Treuhänder und kraft seiner Eintragung in das Oberstadtbuch war er Eigentümer geworden. Jedoch — und hierin liegt ein dem Treuhänderverhältnisse wesentliches Moment — die Rechte, die ihm als Eigentümer des Grundstückes zukamen, waren nicht unbeschränkt. Es war nicht der Zweck der Eigentumsübertragung an den Treuhänder, diesem ein unbeschränktes Verfügungsrecht über das Grundstück einzuräumen. Vielmehr sollte der Treuhänder nur den Interessen des Treugebers dienen. Er sollte es dem Fremden und dem Geistlichen ermöglichen, in Lübeck Grundeigentum für sich nutzbar zu machen. Die Verfügungsmacht des Treuhänders sollte ihre Grenzen finden in der Stellung des Treugebers. Nicht eigene Interessen, sondern die Interessen des Treugebers hatte der Treuhänder zu verfolgen. Daher kam ihm eine unbeschränkte Verfügungsmacht nicht zu. Sowohl durch den Schuldvertrag, als auch durch die dem Treugeber zustehende dingliche Rechtsmacht war der Treuhänder in seinen Verfügungen gebunden. Dazu kam aber, dass der Treuhänder noch weiter seinem Treugeber für die Erfüllung seiner Verpflichtungen persönlich haftete; denn zu dem schuldrechtlichen Vertrage zwischen Treugeber und Treuhänder trat noch das formelle Treugelöbnis hinzu. Es ist bereits oben kurz darauf hingewiesen, dass der Treuhänder dem Treugeber ein förmliches Treugelöbnis ablegte.[1]) Der Ausdruck „zuschreiben zu treuer Hand“ und ähnliche derartige Ausdrücke sind Beweis dafür, dass ein Treugelöbnis abgelegt wurde.[2]) Der Treuhänder versprach „den louen . . . gerne tho holdende an gudeme truwen“.[3]) Dieses Treugelöbnis giebt jedoch keinen Aufschluss über den

---

[1]) Vgl. oben S. 54.

[2]) Ueber die Bedeutung „treue Hand“ vgl. **Puntschart**, Schuldvertrag und Treugelöbnis des sächsischen Rechts im Mittelalter (1896) S. 288 fg.

[3]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 168 S. 167 (1453).

Schuldvertrag selber.[1]) Es tritt vielmehr nur zu dem Schnldvertrage hinzu, „der Zweck des Treugelöbnisses ist einzig und allein die Begründung der persönlichen Haftnng im Sinne des Einstehens, der Bürgschaft, Gewährschaft oder der Verpfändnng der Person".[2]) Die vom Treuhänder übernommenen Pflichten — ebenso wie die Begründung der Verpflichtungen — ergeben sich nicht aus dem Treugelöbnisse, für sie ist massgebend das Schuldversprechen, der Vertrag. Dieser Vertrag begründete aber drei Hauptverpflichtungen des Treuhänders.[3]) Die vollständige Ueberlassung der Nntzungen des Grundstückes, der Schutz des Treugebers in der Ausübung der Nutzung gegenüber Dritten und die Verpflichtung, nnr nach dem Willen des Treugebers über das Grundstück zu verfügen, das ist der Hauptinhalt des schuldrechtlichen Vertrages zwischen Treugeber und Treuhänder. Von den ersten beiden Verpflichtungen, die der Treuhänder übernommen hat, erzählen uns die Quellen nur wenig. Und doch bestehen sie, müssen sie bestehen, denn sie bilden den eigentlichen Grund für das Aufkommen des Trenhänderinstitutes. Die Unmöglichkeit für Fremde und Geistliche, ein völliges, dem Eigentumsrechte fast gleich kommendes Nutzungsrecht an Grundstücken zu erlangen, führte zu den Zuschreibungen zu treuen Händen. Ihr Zweck war, dem Fremden oder Geistlichen die Möglichkeit zu eröffnen, ein Grundstück in Lübeck für sich völlig nutzbar zu machen und jeden anderen Willen bezüglich des Grundstückes auszuschliessen. Aber Eigentum konnten sie nicht erlangen. Daher musste ein anderer für sie das Eigentumsrecht an dem Grundstück erwerben, während die Fremden oder die Geistlichen ein dem Eigentumsrechte sehr nahe kommendes Nutzungsrecht erwarben. Wurden daher auch die Grundstücke dem Treuhänder aufgelassen, wnrden sie auch dem Trenhänder im Oberstadtbuch zugeschrieben, kraft des zwischen dem Trengeber und Treuhänder geschlossenen Schuld-

[1]) Auf das Verhältnis zwischen Schnldvertrag und Treugelöbuis kann hier nicht näher eingegangen werden. Eine Uebersicht über die verschiedenen Ansichten giebt Puntschart a. a. O. S. 1 fg.

[2]) Puntschart a. a. O. S. 513, vgl. auch S. 375 fg., 406 fg. Ferner R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 716. Hensler, Institutionen Bd. II. S. 245 fg. Gierke, Grundzüge a. a. O. S. 524 u. s. w.

[3]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 150 fg.

vertrages, war der Treuhänder dem Treugeber zur Einräumnng eines weitgehenden dinglichen Rechtes verpflichtet. Dem Treuhänder kam der Gennss des Grundstückes nicht zu, er war vielmehr dem Treugeber zur völligen, uneingeschränkten Ueberlassung der Nutznngen des Grundstückes verpflichtet. Doch nicht nur dies allein. Der Treuhänder musste auch während des Bestehens des Treuhänderverhältnisses den Treugeber in dem Genusse des Gutes schützen. Er hatte als Eigentümer des Grundstückes den Treugeber gegen jeden unberechtigten Ansprnch Dritter in Schntz zu nehmen. · Wir haben oben gesehen, dass der Trengeber allerdings mit dem Veräusserer den schuldrechtlichen Vertrag, das Gedinge, abgeschlossen hatte. Der dingliche Uebereignungsakt vollzog sich jedoch zwischen dem Veräusserer und dem Treuhänder. Daher hatte anch der Veräusserer nicht dem Treugeber, sondern dem Treuhänder Gewähr zu leisten für den Fall der Anfechtung innerhalb der gesetzlichen Einspruchsfrist von Jahr und Tag.[1]) Erst nach Ablauf dieser Frist erlangte der Treuhänder rechte Gewere an dem Grundstücke. Während aber bei der landrechtlichen Trenhand der Treuhänder dem Dritten, dem er das Eigentum an dem Grundstücke übertrug, ebenfalls Gewähr leisten musste, konnte bei der stadtrechtlichen Treuhand dem Treugeber gegenüber eine solche Gewährleistung nicht eintreten; der Trenhänder behielt ja selbst das Eigentum an dem Grundstücke und überliess nur die Nutzungen und die Verfügung über das Grundstück dem Treugeber. Der Treuhänder ist überhaupt nicht Vormann des Treugebers.[2]) Eine Gewährleistnng des Treuhänders kann dem Treugeber gegenüber nie eintreten, wohl aber kann der Treuhänder seinerseits wieder einem Dritten Gewähr zu leisten haben, wenn er nämlich dem Willen seines Treugebers gemäss das Grundstück an einen Dritten weiter veräussert.[3]) Dagegen

[1]) Hach II. 23: „So war en man en erue vorkoft iemanne he schalet eme uplaten uor deme rade vnde schal is ene waren iar unde dach . .“ Vgl. Hach III. 130. — Diese Gewährleistung beruht also auf statutarischer Vorschrift, nicht wie Pauli, Abh. I. S. 145 meint, anf einer besonderen Uebernahme bei der Auflassung. Vgl. dagegen auch Rehme a. a. O. S. 148 Note 143.

[2]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 152.

[3]) Es ist dies auch ein Fall, in dem der Treuhänder eventnell einen Anspruch gegen den Treugeber geltend machen kann.

hat der Trenhänder dem Treugeber gegenüber eine andere Pflicht. Nicht dem Treugeber, sondern dem Treuhänder hatte der Veräusserer Gewähr zu leisten.[1]) Wurde innerhalb der Frist von Jahr und Tag Einspruch gegen die Eintragung des Treuhänders erhoben, so hatte der Treuhänder dem Treugeber gegenüber die Pflicht, die Realisierung der Gewährleistung des Veräusserers herbeizuführen. War diese Frist verstrichen, so hatte der Treuhänder den Treugeber weiter gegen alle ungerechtfertigten Angriffe Dritter zu verteidigen.[2]) Der Treuhänder war Eigentümer, er hatte mithin auch die Vertretung vor Gericht.[3]) Er führte diese Vertretung vor Gericht formell im eigenen Namen, denn er war der eingetragene Eigentümer; er hatte jedoch dabei den Anweisungen seines Treugebers zu folgen. Er hatte das Grundstück zu „vorantworden ... ane jenigerleye vortogheringe offte wedderrede edder arghelist . . ."[4]) Aus diesen Worten kann man folgern, dass der Treuhänder nur dann von dem Treugeber wegen der Verteidigung in Anspruch genommen werden konnte, wenn er gegen den Willen des Treugebers gehandelt hatte, wenn ihm „arghelist" zum Vorwurf gemacht werden konnte.

Wie schon in diesen beiden Fällen, der Ueberlassung der Nutzungen und der Schutzpflicht, so hatte der Treuhänder auch in allen anderen Fällen den Weisungen des Treugebers zu folgen. Allerdings war der Treuhänder auch dem Treugeber gegenüber Eigentümer; aber kraft der dem Treugeber zukommenden dinglichen Rechtsstellung konnte der Eigentümer nur nach den Anweisungen des Treugebers Verfügungen treffen.[5]) Der Treuhänder musste dem Willen des Treugebers sich unterordnen. Zwar hatte er nicht den Schuldvertrag abzuschliessen, dies tat

[1]) Es gescbab dies meist durcb Stellung von Bürgen; doch finden sicb ancb Beispiele für Verpfändungeu von unbeweglichen Sacben. Vgl. Rehme a. a. O. S. 148 f. Panli, Abb. I. S. 145. Vgl. auch v. Dnbn a. a. O. S. 15.

[2]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 153.

[3]) Vgl. oben S. 57; ferner Lammer a. a. O. S. 15. Beyerle a. a. O. S. 153.

[4]) Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351 (1430).

[5]) Daber finden wir in den Niederstadtbuchseintragungen fast allgemein die Formel, dass nicbt dem Trenbänder, sondern dem Treugeber das Grnndstück gehöre. Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 (1384): „. . nec ego et mei beredes qnicquam iuris non habemus in eadem . . ." Lüb. Urkb. V. Nr. 553 S. 597 (1415). VIII. Nr. 664 S. 704 (1450). Vgl. oben S. 61.

der Treugeber selber, er musste aber die dingliche Verfügung gemäss dem Auftrage des Treugebers ausführen. So hatte er vor allem auf Veranlassung des Treugebers das Grundstück an Dritte aufzulassen, resp. seiue Mitwirkung bei der Eintragung eines Dritten, an den der Treugeber, sei es durch Verkauf oder Schenknng, veräussert hatte, nicht zu versagen. Doch auch alle anderen dinglichen Verfügungen wie Verpfändung u. s. w. hatte der Treuhänder auf Ansuchen, auf Mutung des Treugebers auszuführen. Dies geht unzweifelhaft aus der oben[1]) angeführten Urkunde hervor. Diese Urkunde zeigt zugleich aber auch, dass der Treuhänder nicht nur auf Mutnng des Trengebers hin die dingliche Verfügung zu treffen hatte, sie zeigt weiter, dass der Treuhänder zu einer derartigen Verfügung im Verhältnisse zum Treugeber ohne dessen Willen nicht berechtigt war. Erklärt doch der Treuhänder ansdrücklich, dass er

„. . . . den erbenameden hoff schol vnde wil nummende „vorkopen, vorpanden ofte vorsetten vor deme erwerdighen „rade edder rechte to Lubik ofte vor nyneme rechte, „dat sy gheestlik edder werlik . . .“[2])

Verletzte der Treuhänder diese Pflicht, übertrug er z. B. ohne oder gegen den Willen des Treugebers das Eigentum am Grundstücke auf einen Dritten, so wurde der Treuhänder jedenfalls, wie aus den Urkunden hervorgeht, kraft des zwischen Treuhänder nnd Treugeber geschlossenen Vertrages obligatorisch verpflichtct.[3]) Dnrch den Vertrag zwischen Treugeber und Treuhänder hatte letzterer die Pflicht übernommen, nur nach den Anweisungen des Treugebers über das Grundstück, resp. über die Rente zu verfügen. Verletzte der Treuhänder dnrch eine selbständige Verfügung über das Grundstück seine über-

---

[1]) Vgl. oben S. 57.

[2]) Vgl. auch das Testament von 1383 bei Pauli, Abh. I. S. 62.

[3]) Für die landrechtliche Treuhand ist es bestritten, ob den Treuhänder eine schuldrechtliche Verbindlichkeit traf. Dafür erklären sich Beseler, Erbverträge I. S. 266 fg., 281 fg. Merkel, Zeitschrift für Rechtsgeschichte Bd. II. S. 147. Stobbe, Ueber die Salmannen a. a. O. S. 426. Heusler, Institutionen Bd. I. S. 221. Bewer, Sala, traditio, vestitura (1880) S. 77 Note 8. Dagegen namentlich A. Schultze, Die langobardische Treuhand und ihre Umbildung zur Testamentsvollstreckung (Gierke, Untersuchungen zur deutschen Staats- und Rechtsgeschichte Heft 49) S. 145 fg.

nommenen Verpflichtungen, so machte er sich jedenfalls eines Vertragsbruches schuldig. In Folge des Treugelöbnisses haftete er dem Treugeber persönlich. Es fragt sich nur, ob eine derartige Verfügung gegen den Willen des Treugebers sowohl dem Treugeber als auch Dritten gegenüber rechtliche Wirkungen ausüben konnte. Ist der Treuhänder nicht nur schuldrechtlich dem Treugeber verpflichtet, sondern sind ihm auch dinglich die Hände gebunden? Ist seine Stellung eine völlig unbeschränkte, nur durch den schuldrechtlichen Vertrag begrenzte, oder steht ihm nur ein dinglich gemindertes Recht zur Seite? Der Treuhänder war, wie gezeigt, Eigentümer des Grundstückes. Man könnte daraus folgern, dass er mithin auch unbeschränkt verfügungsberechtigt gewesen sei, so dass seine Verfügungen unter allen Umständen auch dingliche Rechtswirkungen ausübten. Wollte man das Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber rein schuldrechtlich auffassen, so würde der Treugeber allerdings einen Einspruch gegen derartige Verfügungen des Treuhänders nicht haben. Nun beruhte die Stellung des Treugebers zwar auf einem schuldrechtlichen Vertrage. Aber kraft dieses schuldrechtlichen Vertrages stand dem Treugeber ein weitgehendes dingliches Recht zur Seite. Durch den schuldrechtlichen Vertrag hatte der Treuhänder die Verpflichtung dem Treugeber gegenüber übernommen, diesem die Nutzungen des Grundstückes im vollsten Masse zu überlassen und nur nach seinen Weisungen mit dem Grundstücke zu verfahren. Dieses weitgehende Nutzungsrecht verlieh dem Treugeber ein weitgehendes dingliches Recht, das auf der Einräumung der Gewere am Grundstück beruhte. Kraft des zwischen dem Treuhänder und dem Treugeber geschlossenen Vertrages hatte der Treuhänder die tatsächliche Herrschaft über das Grundstück dem Treugeber zu überlassen, er hatte ihm die Nutzung des Grundstückes einzuräumen. Dadurch erlangte der Treugeber aber nicht nur einen persönlichen Anspruch gegen den Treuhänder auf Erfüllung seiner übernommenen Verpflichtungen, sondern durch die Einräumung der tatsächlichen Herrschaft über das Grundstück wurde das ursprünglich rein schuldrechtliche Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber verdinglicht. Es ist dies nicht etwa etwas, was dem Rechtsverhältnisse zwischen Treuhänder und Treugeber eigentümlich wäre. Vielmehr beruht dies auf der allgemeinen deutschrecht-

lichen Vorstellung, dass jedes persönliche Recht auf Sachherrschaft durch Hinzutreten einer Gewere zu einem dinglichen Rechte wurde.[1]) Dieses dingliche Recht des Treugebers war nun ein überaus weitgehendes. Es war nicht nur ein uneingeschränktes Nutzungsrecht, sondern es begründete auch für den Treuhänder ausgedehnte Verfügungsbeschränkungen, so dass der Treuhänder nicht gegen den Willen des Treugebers mit dem Grundstücke verfahren konnte. Diese dingliche Beschränkung des Treuhänders wurde wirksam auch gegen Dritte, so dass also der Dritte, wenn ihm vom Treuhänder vertragsbrüchig das Eigentum übertragen wurde, mit der Klage gegen den Treugeber auf Räumung des Grundstückes abgewiesen werden musste. Das dingliche Nutzungsrecht des Treugebers wirkte auch gegen ihn. Der Treugeber hatte gegen jede vertragsbrüchige Verfügung über das Grundstück von Seiten des Treuhänders ein Einspruchsrecht. Diese dingliche Rechtsstellung des Treugebers in Lübeck folgt aber nicht nur aus dem allgemeinen Prinzipe des deutschen Rechtes, das jedes mit Gewere ausgestattete Recht als ein dingliches erscheinen liess, sondern sie geht auch daraus hervor, dass in den Niederstadtbüchern und später sogar im Oberstadtbuch die den Treuhänder beschränkenden Rechte des Treugebers kurz eingetragen wurden.

Fassen wir zum Schlusse die Ergebnisse über das Verhältnis des Treuhänders und Treugebers untereinander und gegenüber Dritten zusammen. Eigentümer des Grundstückes war nur der Treuhänder, nur seine Verfügungen über das Grundstück hatten dingliche Wirkung. Obwohl der Treuhänder aber Eigentümer war, so war er in seiner Verfügungsbefugnis durch die Stellung des Treugebers in jeder Hinsicht gebunden. Er hatte dem Treugeber ausserdem die sämtlichen Nutzungen zu gewähren. Auf der anderen Seite kam dem Treugeber ein ausgedehntes, dem Eigentume fast gleichkommendes, dingliches Recht zu, das ihm die Nutzungen des Grundstückes gewährte und den Treuhänder in seinen Verfügungen in jeder Hinsicht beschränkte. Dagegen konnte er selber nicht mit dinglicher Wirkung über das Grundstück verfügen, wenn er auch jeden schuldrechtlichen Vertrag abschliessen konnte. Fragen wir nach der juristischen

[1]) Vgl. Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 607 fg.

Konstruktion dieser Verhältnisse, so müssen wir sagen, dass sie durchaus eigenartig ist, dass sie mit keinem anderen deutschrechtlichen Institute auf dieselbe Stufe gestellt werden kann. Eins ist sicher, eine Gemeinschaft zur gesamten Hand liegt nicht vor. „Bei jeder Gemeinschaft zur gesamten Hand besteht ein Bereich des ungeteilten Gesamtrechtes, in dem die Gemeiner nur in ihrer Verbundenheit als Personeneinheit (kollektive Einheit) berechtigt und verpflichtet und zum Handeln berufen sind.“[1] Zwischen Treuhänder und Treugeber in Lübeck besteht kein „ungeteiltes Gesamtrecht“. Eigentümer ist lediglich der Treuhänder, dem das Grundstück im Oberstadtbuch zugeschrieben ist. Er allein ist zum Handeln berufen. Und bei Verfügungen über das Grundstück kann nur er allein, muss er allein handeln, ein gemeinschaftliches Handeln ist ausgeschlossen. Es ist für die Treuhand in Lübeck nicht richtig, wie Beyerle[2]) für Constanz ausführt, dass weder der Treugeber allein, noch der Treuhänder allein eine Verfügung über das Grundstück treffen konnte. In Lübeck konnte der Treugeber überhaupt nicht, sondern nur der Treuhänder dinglich über das Grundstück verfügen. Die Eigentümerstellung kommt in Lübeck nur dem Treuhänder zu. Ebenso wenig ist aber auch der Ansicht Stobbes[3]) beizutreten. Stobbe zertrennt das Verhältnis in eine äussere und eine innere Seite. Nach aussen sei der Treuhänder, nach innen der Treugeber Eigentümer gewesen. Auch dies trifft nicht zu. Der Treuhänder ist in Folge der Eintragung als Eigentümer im Oberstadtbuch auch seinem Treugeber gegenüber Eigentümer. Man hat sich die Rechtsstellung des Treuhänders nicht so vorzustellen, dass er Dritten gegenüber andere Rechte als dem Treugeber gegenüber hätte geltend machen können. Die Stellung des Treuhänders in Lübeck war eine einheitliche, nicht in eine äussere und eine innere Seite gespalten. Auf der anderen Seite ist aber das Rechtsverhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber nicht als ein rein schuldrechtliches aufzufassen. Wohl kann man dem

---

[1]) Gierke, Grundzüge a. a. O. S. 473.

[2]) Beyerle a. a. O. S. 33, 156 fg.

[3]) Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts Bd. II. (3. Aufl.) S. 297. Stobbe, Ueber die Salmannen a. a. O. S. 431.

Treuhänder eine fiduziarische Gewalt zuschreiben.[1]) Denn er hatte seine Eigentümerstellung im Interesse des Treugebers, von dessen Weisungen er bei dem Gebrauche seiner Rechtsmacht abhängig war. In diesem Sinne sprechen die Urkunden von Uebertragung „ad fideles manus". Man darf jedoch nicht so weit gehen, für das Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber den römisch-rechtlichen Begriff der fiducia oder den Begriff eines fiduciarischen Rechtsgeschäftes anzuwenden.[2]) Sowohl bei der fiducia als auch bei dem modernen fiduciarischen Rechtsgeschäfte ist der Fiduciar unbeschränkter Eigentümer und nur durch obligatorischen Vertrag dem Fiducianten gegenüber verpflichtet. Bei dem Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber dagegen kommt dem Treuhänder nur ein ganz beschränktes Eigentum zu, dem Treugeber steht auf der anderen Seite ein weitgehendes dingliches Recht zur Seite. Nicht nur würde sich der Treuhänder durch eine Verfügung gegen den Willen des Treugebers eines Vertragsbruches schuldig machen, sondern dem Treugeber steht kraft seiner dinglichen Rechtsstellung auch gegen derartige Veräusserungen ein Einspruch zu.

Bei der landrechtlichen Treuhand stellt sich das Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber insofern völlig anders dar, als der Treuhänder seine Rechtsmacht vom Treugeber erhielt, während im Stadtrechte der Treuhänder seine Eigentümerstellung vom dritten Veräusserer empfing. Im Landrechte überträgt der Treugeber selber das Eigentum auf den Treuhänder, wenn auch die dingliche Herrschaft des Treuhänders keine unbeschränkte ist[3]) und der Treugeber auch für sich ein dingliches Recht

---

[1]) Vgl. Beseler, Erbverträge Bd. I. S. 267. Heusler, Institutionen Bd. I. S. 216. A. Schultze a. a. O. S. 95 fg.

[2]) Dies tun für die landrechtliche Treuhand Bewer a. a. O. S. 76 fg. R. Schmidt, Die Affatomie der lex Salica (1891) S. 82.

[3]) Auf die Ansicht, dass bei der landrechtlichen Treuhand der Treugeber nur als Vertreter des Treugebers anzusehen sei, dass also nur ein obligationenrechtliches Verhältnis zwischen beiden vorgelegen habe, kann hier nicht näher eingegangen werden. Vgl. Heusler, Institutionen Bd. I. S. 217 fg. A. Schultze, Die langobardische Treuhand a. a. O. S. 60 fg. R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 697. Gierke, Grundzüge a. a. O. S. 452.

zurückbehielt.[1]) Ganz anders im Stadtrechte. Hier überträgt der dritte Veräusserer auf den Treuhänder dieselbe Rechtsmacht, die er selber inne gehabt hat, ohne auch nur etwas für sich zurückzubehalten. Der Treuhänder wird durch den Dritten Alleineigentümer. Da nun der Treuhänder sein Eigentumsrecht auf den Treugeber nicht überträgt, ja gar nicht übertragen kann, so folgt daraus, dass auch in dem Verhältnisse des Treuhänders zum Treugeber nur der Treuhänder Eigentümer sein konnte.[2]) Die Schwierigkeit besteht nur darin, dass der der Eigentumsübertragung zu Grunde liegende Schuldvertrag nicht von dem Veräusserer und dem Treuhänder, sondern von dem Veräusserer und dem Treugeber abgeschlossen worden war und dass auch in der Folgezeit der Treugeber über das Grundstück schuldrechtliche Verträge abschliessen konnte. Die erste Schwierigkeit wird meiner Ansicht nach durch die Zuhülfenahme der Verträge zu Gunsten Dritter gehoben, die im deutschen Rechte von jeher anerkannt waren.[3]) Durch den zwischen dem Dritten und dem Treugeber abgeschlossenen schuldrechtlichen Vertrag, sei es Kauf, Schenkung u. s. w., wird der Dritte verpflichtet, dem Treuhänder das Grundstück aufzulassen und es für ihn im Oberstadtbuch eintragen zu lassen. Aus diesem Vertrage wird aber gleichzeitig der Treuhänder berechtigt, diese Eigentumsübertragung selbständig zu verlangen. Hinsichtlich der zweiten Schwierigkeit ist auf die Rechtsstellung des Treugebers zu verweisen, die einmal auf dem schuldrechtlichen Vertrage zwischen dem Treuhänder und Treugeber, der notwendig dem Vertrage zwischen Treugeber und dem Veräusserer zeitlich vorausgehen muss,[4]) sodann aber auf der dinglichen Rechtsmacht des Treugebers beruhte. Durch den schuldrechtlichen Vertrag übernahm

[1]) Vgl. besonders Heusler, Institutionen Bd. I. S. 218 fg. A. Schultze a. a. O. S. 76. Huber a. a. O. S. 61 Note 143. Auf die im einzelnen von einander abweichenden Meinungen Heuslers und Schultzes soll hier nicht näher eingegangen werden. Vgl. darüber Beyerle a. a. O. S. 19 fg.

[2]) Vgl. auch Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 200 Note 58; hier schreibt Gierke dem Treuhänder Eigengewere, dem Treugeber nur vererbliche Nutzungsgewere zu.

[3]) Gierke, Grundzüge a. a. O. S. 526. R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 718, 750 Note 4. Heusler, Institutionen Bd. I. S. 211.

[4]) Dies zeitliche Auseinanderfallen geht auch aus Lüb. Urkb. V. Nr. 359 S. 401 (1411) hervor.

der Treuhänder nicht nur die persönliche Verpflichtnng, dem Treugeber die Nutzungen des Grundstückes zu überlassen und nur nach dessen Weisungen über das Grundstück zu verfügen, sondern der Treuhänder übernahm dadurch auch die Verpflichtung, dem Trengeber ein weitgehendes dingliches Recht an dem Grundstücke einzuräumen, das die Realisierung dieser persönlichen Verpflichtung ermöglichte. So erlangte der Treugeber nicht nnr einen persönlichen Anspruch gegen den Treuhänder auf Ueberlassung der Nutzungen, sondern er erlangte auch eine dingliche Rechtsmacht, die ihm einen ausreichenden Schutz gegen vertragsbrüchige Verfügungen durch den Treuhänder gewährte.

So sehen wir denn, dass bei der städtischen Trenhand Eigentum und Nutzungsrecht in einer Weise konknrrieren, wie wir sie sonst bei keinem deutschrechtlichen Institute wieder finden. Eigentnm gebunden durch ein weitgehendes dingliches Nutznngsrecht und begrenztes dingliches Recht, das dem Eigentume nahe stand, das sind die wesentlichen Momente der städtischen Treuhand in Lübeck. Kein Gesamteigentum, wie Beyerle annimmt, kein geteiltes Eigentum, wie Stobbe[1]) will, sondern Alleineigentum des Treuhänders, gebunden durch ein weitgehendes dingliches Recht. Eine derartige ausgedehnte Beschränkung des Eigentumes steht auch mit dem deutschrechtlichen Eigentumsbegriffe nicht im Widerspruch. Das deutsche Eigentum ist kein ausschliessliches Herrschaftsrecht; es ermöglicht neben ihm weitgehende dingliche Rechte,[2]) die das Eigentum in den mannigfachsten Beziehungen beschränken können, die sogar den Eigentümer in seiner Verfügungsmacht von dem Willen des dinglich Berechtigten abhängig machen können. Ein derartiges, weitgehendes dingliches Recht steht dem Treugeber an dem Grundstücke zu. Das ihm eingeräumte Recht beschränkte den Eigentümer des Grundstückes in jeder Beziehung, so dass er nur nach dem Willen des Treugebers verfügungsberechtigt war. Trotzdem aber blieb der Trenhänder Eigentümer. Dies erhellt schon daraus, dass ihm, nicht dem Treugeber, die auf dem

[1]) Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts Bd. II. (3. Aufl.) S. 296.

[2]) Vgl. darüber besonders Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. II. S. 347 fg., 359. Gierke, Das deutsche Genossenschaftsrecht Bd. II. S. 138 f. Gierke Grundzüge a. a. O. S. 488.

Grundstücke lastenden öffentlich-rechtlichen Pflichten oblagen, dass ihm die mit dem Grundeigentume verbundenen öffentlichen Rechte zustanden. Daraus ergiebt sich aber weiter, dass der Treuhänder nicht nur formell Eigentümer des Grundstückes ist, während materiell der Treugeber als Eigentümer anzusehen wäre.[1] Der Treuhänder ist wirklicher Eigentümer, nicht nur Scheineigentümer. Er ist aber durch die dingliche Rechtsmacht des Treugebers im weitesten Masse gebunden. Ueberall da, wo dies dingliche Recht des Treugebers dem Treuhänder keine Schranken setzt, tritt das Eigentum des Treuhänders in volle Wirksamkeit. Der Treugeber ist auch nicht materieller Eigentümer, denn sonst müssten auch ihm die öffentlichen Rechte und Pflichten zustehen, die mit dem Grundeigentume in Lübeck verbunden waren. Gerade dieser Umstand war es aber, der dazu geführt hatte, den Grundeigentumserwerb durch Fremde und Geistliche auszuschliessen. Man kann m. E. nur dann von einem formellen und materiellen Eigentume sprechen, wenn wirklich alle aus dem Eigentume an einem Grundstücke sich ergebenden Rechte einem anderen als dem Bucheigentümer zustehen, wenn der materielle Eigentümer auch fähig sein kann, formeller Eigentümer zu werden. Dies ist aber für Fremde und Geistliche ausgeschlossen. Meiner Ansicht nach ist das Verhältnis zwischen Treuhänder und Treugeber am einfachsten so zu konstruieren, dass dem Eigentumsrechte des Treuhänders am Grundstücke ein weitgehendes, begrenztes dingliches Recht des Treugebers gegenüber stand. Auf diese Weise wurden die Interessen der Stadt im weitesten Masse gesichert und trotzdem den Fremden und namentlich der Geistlichkeit die Möglichkeit eröffnet, Grundeigentum und Renten in Lübeck ihren Interessen dienstbar zu machen. Das Treuhänderverhältnis in Lübeck zeigt jene eigentümliche Vermischung von personenrechtlichen und sachenrechtlichen Elementen, wie wir sie so oft im deutschen Rechte finden. Durch die Verdinglichung des schuldrechtlichen Vertrages zwischen Treuhänder und Treugeber erlangt der Treugeber diejenige Rechtsstellung, die ihm ermöglicht, bei jeder vertragswidrigen Verfügung des Treuhänders Einspruch zu erheben und die ihm zustehenden Rechte zur Geltung zu

[1] So Rehme a. a. O. S. 204.

bringen. Zwischen dem Trenhänder nnd Treugeber bestand nicht nur ein schuldrechtlicher Vertrag, der Trenhänder war nicht nur, wie bei der fiducia persönlich verpflichtet, sondern zu dem schuldrechtlichen Vertrage traten noch sachenrechtliche Momente. Die auf der tatsächlichen Sachherrschaft beruhende dingliche Macht des Treugebers beschränkte den Treuhänder in jeder Hinsicht, so dass allerdings der Treugeber ein dem Eigentume sehr nahe kommendes dingliches Recht hatte.

§ 9.

VI. Vererblichkeit und Beendigung des Treuhänderverhältnisses.

Aus dem im vorigen Paragraphen Gesagten ergiebt sich mit Notwendigkeit, dass das Recht des Treuhänders vererblich sein muss. Der Treuhänder ist Eigentümer nnd vererbt sein Eigentnmsrecht auf seiue Erben. Im deutschen Rechte galt der Satz, der Tote erbt den Lebendigen, d. h. mit dem Augenblicke des Todes erhielt der Erbe dieselbe rechtliche Stellnng, wie der Erblasser sie vor seinem Tode inne gehabt hatte.[1]) Dies muss auch für die Erben des Treuhänders gelten.[2]) Mit dem Tode des Treuhänders ging das Eigentum an dem ihm im Oberstadtbuch zngeschriebenen Grundstücke auf seine gesetzlichen Erben über. Es folgt dies unmittelbar aus der Eigentümerstellung des Treuhänders. Aber anch abgesehen hiervon, liefern die Urkunden zahlreiche Beweise für die Vererblichkeit der Trenhänderstellung. In den meisten Niederstadtbuchseintragnngen, in denen der Treuhänder erklärt, dass ihm das Grundstück nur zn treuen Händen im Oberstadtbuch zugeschrieben sei, giebt er diese Erklärung auch im Namen seiner Erben ab. So heisst es z. B.:

„Dominus Lndowicns Crul, consul pro se et snis „heredibus coram libro recognouit . . .“[3])

---

[1]) R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 736 und die dort Note 214 angeführten.

[2]) Vgl. Beyerle a. a. O. S. 161 fg.

[3]) Lüb. Urk. VI. Nr. 305 S. 335 (1421). Vgl. ferner Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 (1384). VI. Nr. 159 S. 204 (1419). VI. Nr. 497 S. 504

Aehnlich ist auch folgende Eintragung[1]):

„. . . mer ik Bernd vorbenomed vnde myne kyndere
„edder ernen hebben an deme vorscreuenen houe nichtes
„rechtes . ."

Diese Eintragnng ist um so interessanter, als eine ähnliche Erklärnng anch von dem Sohne des Treuhänders abgegeben wnrde. Und als dann der ursprüngliche Treuhänder gestorben war, erklärte sein Sohn den Uebergang der Treuhändereigenschaft ausdrücklich:

„Ick Diederick Basedanw . . . Bekenne openbar
„betngende vor alswenne vor mij, mijne brodere vnnd
„snstere vnd vnse rechten eruen, dat ick hebbe seen
„vnnd horet mijnes lenen zeligen vaders Bernt Basedouw
„genomet besegilde breff, den he dem hern abbete to
„Dobrann . . . vorsegelt vnd geuen hefft np den louen,
„den he hadde bij sick von des houes wegen . . . . de
„ehn vnnd sijnen rechten eruen anders nicht denn
„vp louen in der stadt bock tho Lnbegk geschrenen is,
„so bekenne ick Diederick vorbenombt, dat ick alse ein
„erue des vorbenombten closters sulcken louen na dem
„dode mijnes zeligen vaders vmme bede willen vnnd
„frnntschap des . . . abbets . . . an mij genahmen hebbe
„inn aller mate vnnd wijse, alse mijn vader den louen
„vorgehat hefft vnnd sijn breff darup lndende is, den
„loue ick vor mij, mijne broder vnnd suster vnnd mijnen
„eruen den hern abbete jegenwordich vnnd sijnen
„nakommen des closters Dobbrann ock so gerne tho
„holdende an gudeme truwen . ."[2])

Diese Urknnde ist aber weiter noch in doppelter Hinsicht interessant. Erhellt doch aus ihr, dass beim Vorhandensein mehrerer gesetzlicher Erben eines Treuhänders seine Befngnisse anf alle gesetzlichen Erben gemeinsam übergingen nnd nicht nnr ein einzelner von ihnen die Treuhändereigenschaft ererbte.[3])

Note 1 (1421). V. Nr. 359 S. 401 (1411). IX. Nr. 339 S. 340 (1456). VIII. Nr. 664 S. 704 (1450).

[1]) Lüb. Urkb. VII. Nr. 375 S. 351 (1430).

[2]) Lüb. Urkb. IX. Nr. 168 S. 167 (1453).

[3]) Die Constanzer Urkunden geben nach Beyerle a. a. O. S. 163 hierüber keine Auskunft.

Denn Dietrich Basedow erklärt nicht nur für sich als Erbe seines Vaters, sondern anch im Namen der übrigen Erben, seines Bruders und seiner Schwester, dass sie in Bezug auf den Hof nur Treuhänder seien. Anch andere Urkunden lassen auf diesen Uebergang auf alle Erben schliessen, in denen der Treuhänder nicht nnr für einen, sondern für alle seine Erben eine Erklärung vor dem Niederstadtbnch abgiebt.[1]) Das zweite, was die obige Urkunde zeigt, ist, dass auch auf Seiten des Treugebers dessen Stellung anf seine Erben übergeht. Dies zeigt noch deutlicher eine Niederstadtbnchseintragung von 1421,[2]) in der es ausdrücklich heisst, dass dem Trengeber die Rente „ad fideles manns asscripti prefati Ottonis Pogwissche et snorum h'eredum . . .“ Mit dem Tode des Treugebers erlangen seine Erben genan dieselbe dingliche Rechtsmacht, die bisher der Trengeber besessen hatte. Sie erlangen kraft Erbrechtes das dem Treugeber bisher zustehende, weitgehende dingliche Nutzungsrecht, sie treten aber anch in das zwischen dem Trenhänder und Treugeber bestehende schuldrechtliche Verhältnis ein.

Nach diesen Zengnissen kann es keinem Zweifel unterliegen, dass nicht nur das Eigentum am Grundstücke, sondern auch die Rechte und Pflichten des Trenhänders anf seine Erben übergingen. Durch den schuldrechtlichen Vertrag zwischen Treuhänder nnd Trengeber verpflichtet der Treuhänder nicht nur sich allein, sondern auch seine Erben.[3]) Mit dem Tode des Treuhänders treten seine Erben in den Schnldvertrag zwischen dem Erblasser nnd Treugeber ein. Genan wie jede andere Schuld gingen anch die Verpflichtungen aus dem Treuverhältnisse auf den Erben des Treuhänders über. Die von Beyerle[4]) hiergegen erhobenen Bedenken in Folge des deutschen Prinzipes der beschränkten Erbenhaftung erledigen sich genau so, wie sie Beyerle für das Constanzer Recht zum Schweigen gebracht hat. Auch in Lübeck hatte der Erbe nicht nur mit Fahrnis,

---

[1]) Vgl. z. B. Lüb. Urkb. IV. Nr. 437 S. 482 (1384). V. Nr. 359 S. 401 (1411) u. s. w.

[2]) Lüb. Urkb. VI. S. 504 Note 1.

[3]) Vgl. auch Beyerle a. a. O. S. 163.

[4]) Beyerle a. a O.

sondern seit Alters her auch mit den Liegenschaften für die Nachlassverbindlichkeiten einzustehen.[1]) Der Erbe haftete zwar nur mit dem Nachlasse, aber das Grundstück befand sich ja immer im Nachlasse des Treuhänders. Da jedoch mit dem Tode des ursprünglichen Treuhänders die persönliche Haftung des Treuhänders, die durch das Treugelöbnis begründet war, auf dessen Erben nicht überging, so scheinen sich die Treugeber von den Erben des Treuhänders ebenfalls ein Treugelöbnis haben ablegen lassen.[2])

Wurde durch den Tod des Treuhänders oder des Treugebers das Treuverhältnis nicht aufgelöst, so gab es doch einige Gründe, wodurch der Treuhänder seiner Verpflichtungen ledig wurde. Der Hauptfall ist der, dass er nach dem Willen des Treugebers das Eigentum am Grundstücke einem anderen übertrug. Dem früheren Treugeber gegenüber wurde damit das Verhältnis gelöst. Der Treuhänder liess den Erwerber im Oberstadtbuch eintragen, wodurch der dritte Erwerber Eigentümer wurde, natürlich mit der aus der dinglichen Stellung des Treugebers sich ergebenden weitgehenden Belastung. Durch sonstige dingliche Verfügungen dagegen verlor der Treuhänder seine Stellung nicht. Gegen den Willen des Treugebers konnte der Treuhänder nicht etwa derart ausscheiden, dass er gegen dessen Willen das Eigentum am Grundstücke auf einen Dritten übertrug. Dies war ihm in Folge seiner beschränkten Verfügungsmacht unmöglich. Von Seiten des Treugebers konnte das Verhältnis nur dadurch einseitig gelöst werden, dass er auf sein dingliches Recht freiwillig Verzicht leistete. Hierdurch entstand in der Hand des Treuhänders freies, durch die dinglichen Rechte des Treugebers nicht mehr gebundenes Eigentum.

[1]) Vgl. Pauli, Abh. III. S. 146 fg. R. Schröder, Rechtsgeschichte (3. Aufl.) S. 738 Note 226. Michelsen, Oberhof Nr. 200 S. 272. Hach II. 31.

[2]) Vgl. Lüb. Urkb. IX. Nr. 168 S. 167 (1453).



Otto Hilliger's Buchdruckerei, Altwasser.

27. **Weyl**, Richard: Das fränkische Staatskirchenrecht zur Zeit der Merowinger . . . 2,00 Mk.
28. **Rodenberg**, Karl: Über wiederholte deutsche Königswahlen im 13. Jahrhundert . . . 1,60 Mk.
29. **Levy**, Albert: Beiträge zum Kriegsrecht im Mittelalter, insb. in den Kämpfen, an welchen Deutschland beteiligt war (8.—10., Anf. 11. Jahrh.) . . . 2.80 Mk.
30. **Wendt**, Heinrich: Der deutsche Reichstag unter König Sigmund bis zum Ende der Reichskriege gegen die Hussiten . . . 3,60 Mk.
31. **Koehne**, Carl: Der Ursprung der Stadtverfassung in Worms, Speyer und Mainz . . . [12,00 Mk.]
32. **Mack**, Heinrich: Die Finanzverwaltung der Stadt Braunschweig bis zum Jahre 1374 . . . 3,20 Mk.
33. **Frommhold**, Georg: Beiträge zur Geschichte der Einzelerbfolge im deutschen Privatrecht . . . 1,20 Mk.
34. **Stutz**, Ulrich: Das Verwandtschaftsbild des Sachsenspiegels und seine Bedeutung für die sächsische Erbfolgeordnung . . . 2,40 Mk.
35. **v. Schwind**, Ernst Frh.: Zur Entstehungsgeschichte der freien Erbleihen in den Rheingegenden und den Gebieten der nördlichen deutschen Kolonisation des Mittelalters . . . 5,00 Mk.
36. **Kühtmann**, Alfred: Die Romanisierung des Zivilprozesses in der Stadt Bremen . . . 2,60 Mk.
37. **Adler**, Sigmund: Über das Erbenwartrecht nach den ältesten Bayrischen Rechtsquellen . . . 3,60 Mk.
38. **Frommer**, Otto: Anfänge und Entwicklung der Handelsgerichtsbarkeit in der Stadt Königsberg i. Pr. . . . 1,00 Mk.
39. **Loss**, Ludwig: Die Anwaltschaft im Zeitalter der Volksrechte und Kapitularien . . . 1,60 Mk.
40. **Weyl**, Richard: Die Beziehungen des Papsttums zum fränkischen Staats- und Kirchenrecht unter den Karolingern . . . 8,00 Mk.
41. **Lipp**, Max: Das fränkische Grenzsystem unter Karl dem Grossen 2,50 Mk.
42. **Hübner**, Rudolf: Der Immobiliarprozess der fränkischen Zeit . . 7,50 Mk.
43. **Wetzel**, Erich: Das Zollrecht der deutschen Könige von den ältesten Zeiten bis zur goldenen Bulle . . . 4,80 Mk.
44. **Schäfer**, Friedrich: Wirtschafts- und Finanzgeschichte der Reichsstadt Überlingen am Bodensee in den Jahren 1550—1628 nebst einem einleitenden Abriss der Überlinger Verfassungsgeschichte . . . 7,00 Mk.
45. **Wermirghoff**, Albert: Die Verpfändungen der mittel- und niederrheinischen Reichsstädte während des 13. und 14. Jahrhunderts . . . 5,60 Mk.
46. **Lagenpusch**, Emil: Das germanische Recht im Heliand . . . 2,50 Mk.
47. **Hancke**, E.: Bodin. Eine Studie über den Begriff der Souveränetät . . . 3,00 Mk.
48. **Immerwahr**, Walter: Die Verschweigung im deutschen Recht . . . 2,00 Mk.
49. **Schultze**, Alfred: Die langobardische Treuhand und ihre Umbildung zur Testamentsvollstreckung . . . 7,50 Mk.
50. **Schreuer**, Hans: Die Behandlung der Verbrechenskonkurrenz in den Volksrechten . . . 9,00 Mk.
51. **Hoffmann**, Hans: Die Haftung für ausserkontraktliche Schadenszufügungen durch Tiere nach Hamburger Recht . . . 2,50 Mk.
52. **Liesegang**, Erich: Niederrheinisches Städtewesen, vornehmlich im Mittelalter . . . 20,00 Mk.
53. **Domeier**, Viktor: Die Päpste als Richter über die deutschen Könige von der Mitte des 11. bis zum Ausgang des 13. Jahrhunderts . . . 3,60 Mk.
54. **Huber**, Max: Die Gemeinderschaften der Schweiz . . . 3,60 Mk.
55. **Friese**, Viktor: Das Strafrecht des Sachsenspiegels . . . 9,00 Mk.

Fortsetzung 4. Umschlagseite!

[illegible]. v. Halban, Alfred: Das röm. Recht in den germ. Volksstaaten. I. Teil [illegible] Mk
[illegible]. Cramer, Julius: Die Geschichte d. Alamannen als Gaugeschichte [illegible] Mk
[illegible]. v. Dultzig, Eugen: Das deutsche Grunderbrecht [illegible] Mk
59. Gundlach, Wilhelm: Die Entstehung des Kirchenstaates und der curial[illegible] Begriff Res publica Romanorum [illegible] Mk
60. Gundlach, Wilhelm: Karl der Grosse im Sachsenspiegel [illegible] Mk
[illegible]. Harster, Theodor: Das Strafrecht der freien Reichsstadt Speier [illegible] Mk
[illegible]. Kühtmann, Alfred: Geschichte der bremischen Stadtvogtei [illegible] Mk
[illegible]. Gierke, Julius: Die Geschichte des deutschen Deichrechts. I. Teil [illegible] Mk
[illegible]. v. Halban, Alfred: Das röm. Recht in den germ. Volksstaaten. II. Teil [illegible] Mk
65. Demuth, E.: Die wechselseitigen Verfügungen von Todes wegen n[illegible] alamannisch-zürcherischem Recht [illegible] Mk
[illegible]. Eichmann, Eduard: Der recursus ab abusu nach deutschem Recht [illegible] Mk
[illegible]. Wopfner, Hermann: Beiträge zur Geschichte der freien bäuerlichen E[illegible]leihe Deutschtirols im Mittelalter [illegible] Mk
[illegible]. Goldmann, Emil: Die Einführung der deutschen Herzogsgeschlechter K[illegible]n tens in den slovenischen Stammesverband [illegible] Mk
[illegible]. Egger, Aug.: Vermögenshaftung u. Hypothek nach fränk. Recht [illegible] Mk
[illegible]. Goldmann, Emil: Beiträge zur Geschichte der germanischen Freilass[illegible] durch Wehrhaftmachung 2,[illegible] Mk
[illegible]. Koehne, Carl: Das Recht der Mühlen bis z. Ende d. Karolingerzeit [illegible] Mk
[illegible]. Gál, Alexander: Der Ausschluss der Aszendenten von der Erbenfolge [illegible]d das Fallrecht [illegible] Mk
[illegible]. Opitz, Emil: Die Arten des Rustikalbesitzes und die Laudemien und M[illegible]k gr[illegible]sch[illegible]n in Schlesien [illegible] Mk
[illegible]. Rennefahrt, Hermann: Die Allmend im Berner Jura [illegible] Mk
[illegible]. Kretzschmar, Joh. R.: Die Entstehung von Stadt u. Stadtrecht in den Gebi[illegible] zwischen der mittleren Saale und der Lausitzer Neisse [illegible]
[illegible]. Hellmann, Friedrich: Das Konkursrecht der Reichsstadt Augsburg [illegible] Mk
[illegible]. Meusel, Alfred: Enea Silvio als Publizist [illegible]
[illegible]. Boden, Friedrich: Die isländische Regierungsgewalt i[illegible] der frei[illegible]h[illegible]n Zeit [illegible] Mk
[illegible]. Lennhoff, Ernst: Das ländliche Gesindewesen in der Kurmark Brandenb[illegible] vom [illegible] bis [illegible] Jahrhundert [illegible] Mk
[illegible]. Winiarz, Alois: Erbleihe und Rentenkauf in Österreich ob und unter d[illegible] Enns im Mittelalter [illegible] Mk
[illegible]. Bernheim, Ernst: Das Wormser Konkordat u. seine Vorurkunden [illegible] Mk
[illegible]. Loening, Otto: Das Testament im Gebiet des Magdeburger Sta[illegible]rechtes [illegible] Mk
[illegible]. Kaprus, Johann: Das Pfandrecht im böhmisch-mährischen Sta[illegible] B[illegible]rgrechte [illegible] Mk.
[illegible]. Grosch, Georg: Das spätmittelalterliche Niedergericht auf dem pla[illegible]n Land[illegible] am Mittelrhein 3,00 Mk
[illegible]. Kiessl, Karl: Die Bedeutung der Gewere des Mannes am Frau[illegible] f[illegible]r das Ehegüterrechtssystem des Sachsenspiegels [illegible] Mk
[illegible]. Schrecker, Ulrich: Das landesfürstliche Beamtentum in Anhalt [illegible] Mk
[illegible]. Rothenbücher, Karl: Geschichte des Werkvertrags nach deutschem Rechte [illegible] Mk
[illegible]. Ruderff, Hermann: Zur Rechtsstellung der Gäste im mittelalterl[illegible] städtischen Prozess [illegible] Mk
[illegible]. v. Halban, Alfred: Das röm. Recht in den germ. Volksstaaten. III. Teil [illegible] Mk
[illegible]. v. Schwerin, Claudius Frh.: Die altgermanische Hundertschaft [illegible] Mk
[illegible]. v. Künssberg, Eberhard Frh.: Über die Strafe des Steintragens [illegible] Mk
[illegible]. Hazeltine, Harold D.: Die Geschichte des englischen Pfandrechts [illegible],00 [illegible]

Buchdruckerei Maretzke & Märtin, Trebnitz i. Schl.







